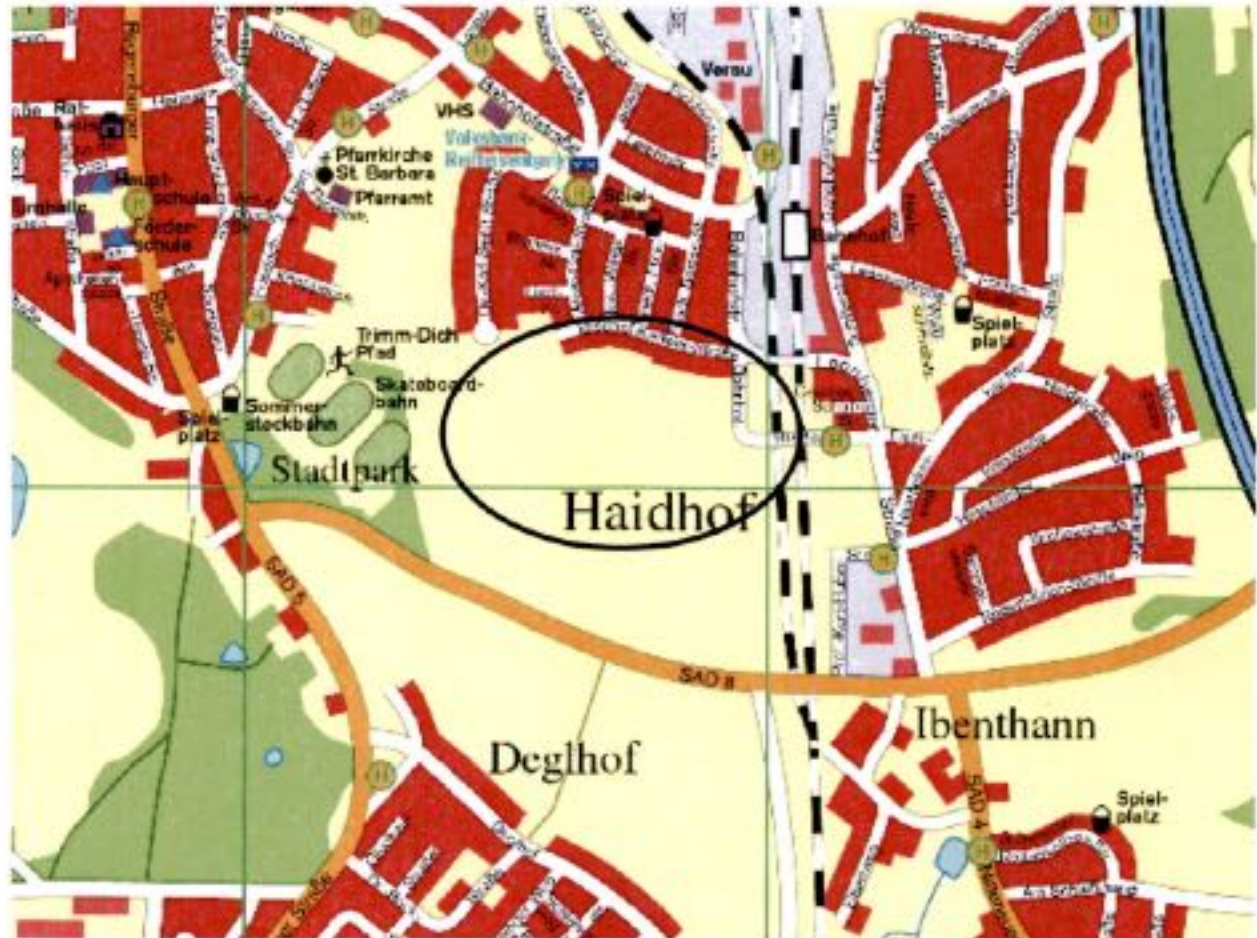


BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

Baugebiet "Maxhütte-Ost IV"

1. qualifizierte Änderung



Stadt Maxhütte - Haidhof

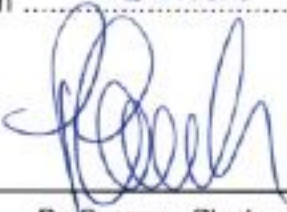
aufgestellt 31.03.2011

geändert 19.02.2013

Maxhütte  Haidhof
eine Stadt zeigt Gesicht



den 12. APR. 2013

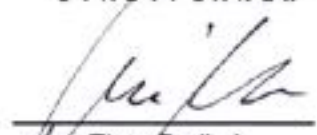


Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt

BERATEN UND PLANEN GMBH

INGENIEURE
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Thor Preihl
Dipl.-Ing. (FH)/Stadtplaner

Satzung

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof**

„Maxhütte – Ost IV“

**1. Qualifizierte Änderung
Vom 19.02.2013**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Maxhütte - Haidhof folgende

SATZUNG

Beschreibung der 1. Qualifizierten Änderung:

- Auf den Parzellen 57 bis 66 wird eine Bebauung, wie unter Festsetzungen für Quartier C beschrieben, festgesetzt.
- Die schalltechnische Untersuchung des Büro's (ab) consultants vom 11.04.2013 ergibt für die Ostfassade der Parzelle 66 eine Maßnahmenrelevanz.
- Die Festsetzung für diese Parzelle 66 wird bei Punkt 14 dieser Satzung ergänzt.
- Die schalltechnische Untersuchung des Büro's (ab) consultants vom 11.04.2013 wird der schalltechnischen Untersuchung vom 20.04.2011 beigelegt.

1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 31.03.2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 31.03.2011 dargestellt.

3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird für „Quartier A“ die offene Bauweise und für „Quartier B“ eine abweichende Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 und § 22 Abs.4 BauNVO

6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden, alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten
- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Bauquartieren A gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung
BayBO Art. 6

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig

8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Soweit Grundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße sind sie durch Auffüllungen dieser Höhenlage anzugleichen. Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
 - (2) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt. Die mittlere Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich ist hiermit festgesetzte Gelände-Oberkante
 - (3) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.
 - (4) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und der natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen. Bei schwierigen topographischen Gegebenheiten können Ausnahmen zugelassen werden.
- Die Sätze 1 und 2 gelten nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig
Dies gilt nicht für die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in ihrer Aufgabe als öffentlicher Bereitsteller der Telekommunikationsinfrastruktur.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.

- (2) An strassenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

(1) Dächer

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 31.03.2011

Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall- oder Gründächer zulässig.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen am Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.
2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
3. Dacheinschnitte sind unzulässig

(3) Außenwände und Wandhöhe

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 31.03.2011.

Ornamentputze sind unzulässig

12 Einfriedungen und sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m (inkl. Sockelausbildung) hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

13 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

13.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

13.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

13.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

13.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

13.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

13.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

13.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

13.2.2 Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

13.2.2.1 Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen (im Bereich der Parkstreifen) Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

13.2.2.2 Bepflanzung der Lärmschutzeinrichtungen im Süden und Osten des Baugebiets

Der Lärmschutzwall im Süden des Baugebiets ist auf mindestens 50 % der Fläche, der Lärmschutzwall im Osten ist auf mindestens 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Initialpflanzung). Auf den nicht bepflanzten Teilflächen ist die Gehölzentwicklung durch Duldung der Sukzession sicherzustellen.

Soweit anstelle von Lärmschutzwällen Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese mit geeigneten Kletterpflanzen oder sonstigen Gehölzen zu begrünen, soweit nicht begrünte System verwendet werden.

13.2.2.3 Bepflanzung der sonstigen öffentlichen Grünflächen

Sonstige öffentliche Grünflächen im Baugebiet sind entsprechend den planlichen Festsetzungen mit Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.

13.2.2.4 Randeingrünung der privaten Grünflächen im Randbereich zur unbebauten Landschaft

In den Randbereichen zur unbebauten Landschaft (Parzellen 17-30, 36, 42, 43, 49, 56, 62 und 68) ist am Süd- bzw. Westrand zur weiterhin unbebauten Landschaft eine mindestens ein- bis zweireihige Pflanzung mit mindestens 50 % Anteil heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste durchzuführen.

13.2.2.5 Erhalt von Gehölzbeständen

Die im Bereich des bahnbegleitenden Gehölzbestandes und der jungen Baumbestände im Osten des Geltungsbereichs nicht zwingend zu überprägenden Flächen (außerhalb des Bereichs für die Erschließungsstraße und den Lärmschutzwall) sind vollständig zu erhalten.

13.2.2.6 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 17.691 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen I:

Flur-Nr. 124, Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Im Bereich des überwiegend vorhandenen Laubwaldbestandes, der mit dem Erwerb durch die Stadt Maxhütte-Haidhof in seiner naturschutzfachlich bereits relativ hochwertigen Ausprägung gesichert wurde, werden folgende Maßnahmen zur weiteren Optimierung festgesetzt (siehe auch Planzeichnung):

- Förderung des stehenden Totholzes (Beseitigungen zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entlang der Wege und Straßen zulässig)
- Erhalt und Belassen von liegendem Totholz (Beseitigungen zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entlang der Wege und Straße zulässig)
- Beseitigung der standortfremden Pappeln entlang des ehemaligen Weges Flur-Nr. 125/4
- Pflanzung von Laubgehölzheistern in den Bestandslücken, Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m; Verwendung größerer Heister, so dass auf eine Zäunung verzichtet werden kann

Anrechnung mit Faktor 0,4, da bereits relativ hochwertiger Bestand (Maßnahmenfläche ca. 16.300 m²).

Ausgleichs-/Ersatzfläche II.

Teilfläche von Flur-Nr. 163 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Waldumbau:

Unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Grundsätze sind Waldumbaumaßnahmen durchzuführen; die Nadelbäume (Kiefer) sind gruppenweise auf zusammengefasst größeren Flächen sukzessive zu entnehmen und Laubgehölze, soweit diese sich nicht durch Naturverjüngung einstellen, durch Pflanzung einzubringen. Leitarten sind Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche. Edellaubholzarten sind in geringen Anteilen von 20 % zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Pflegemaßnahmen zur Umsetzung des Bestockungsziels erforderlich.

Die Maßnahmen sind durch die Forstverwaltung zu begleiten und in den kommunalen Forstwirtschaftsplan aufzunehmen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durchzuführen.

Anrechnung mit Faktor 0,4, da bereits Laubholzanteile vorhanden
(Maßnahmenfläche 16.030 m²)

Waldneubegründung:

Die Waldneubegründung ist unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte durch Pflanzung (Pflanzverband ca. 2,0 x 2,0 m) durchzuführen.

Leitarten sind Stieleiche und Hainbuche. Edellaubholzarten sind in geringen Anteilen von 20 % zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, ist ein Schutz durch Zäunung vorzunehmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch die Forstverwaltung zu leiten und in den kommunalen Forstwirtschaftsplan aufzunehmen.

Anrechnung mit Faktor 0,5, da gewisse Rekultivierungsverpflichtung ohnehin besteht
(Maßnahmenfläche 9.518 m²).

13.2.2.7 Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

14 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der südlichen Grenze des Umgriffes ist eine aktive Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 4,0 m über Gradiente der Kreisstraße SAD 8 zu errichten. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.

Der bestehende Lärmschutzwall zwischen der Bahnlinie und der Verlängerung der Bahnhofstraße ist um 2,0 m auf der gesamten Länge der östlichen Grenze des Umgriffes zu erhöhen. Die Lage entspricht der Eintragung im Planteil.

In den Gebäuden, die in der Anlage 1.5 der schalltechnischen Untersuchung 1P_005_2_2011 der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tagzeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

In den Gebäuden, die in der Anlage 1.5 der schalltechnischen Untersuchung 1P_005_2_2011 der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegeleintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Falls diese Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 45), in Schlafräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

Festsetzung der 1. Qualifizierten Änderung:

- An der Ostfassade der Bebauung auf der Parzelle 66 sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- Falls diese Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 45), in Schlafräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den 12. APR. 2013



.....
Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Hinweise zur Satzung

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durch das Baugrundinstitut Klein und Winkelvoss GmbH Lappersdorf durchgeführt (können bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8. Die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser wird getrennt abgeleitet. Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte – Haidhof werden auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser, jeweils ein Hausanschlusschacht errichtet. Fehlanlüsse sind zu vermeiden.
9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Auf die Schalltechnische Untersuchung_1P_005_2_2011 vom 23.06.2011 der Firma (ab) Consultants GmbH wird hingewiesen (kann bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
11. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.
12. Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Begründung

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof

„Maxhütte – Ost IV“

1. Lage und Bestandssituation

Das Bebauungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Maxhütte – Haidhof im unmittelbaren Anschluss an das bereits erschlossene Baugebiet Maxhütte – Ost III und umfasst eine Fläche von ca. 6,30 ha.

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 394,80 m – 406,50 m ü. NN.

Es liegt ein kontinuierlich ansteigendes Gelände mit einem Höhenunterschied in östlich-westlicher Richtung von ca. 12,00 m vor. Die auf zugehörigen Bebauungsplan dargestellten Höhenschichtlinien vermitteln einen Eindruck des natürlichen Geländeverlaufes.

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und ist derzeit mit Mais bestellt.

Im Norden grenzt das geplante Baugebiet an die vorhandene Wohnbebauung des bereits erschlossenen Wohnbaugebietes „Maxhütte – Ost III“, nach Westen und Süden grenzt das geplante Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof in einem tiefen Einschnitt auf Höhe von ca. 390,00 m ü. NN. Zwischen geplantem Baugebiet und der Bahnstrecke liegt ein Damm mit einer Dammkronenhöhe von 406,00 m ü. NN, bzw. 396,00 m ü. NN und der vorgelagerten Bahnhofsstraße.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der für die weitere Entwicklung der Stadt, notwendige Bedarf an Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige steht im Vordergrund für die Änderung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Bahnstrecke Regensburg – Hof im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Baugebiet Maxhütte – Ost III) in Richtung Kreisstraße SAD8, in ca. 300 m Entfernung südlich des Bahnhofes Maxhütte – Haidhof.

Der Siedlungsbereich deckt sich mit den Zielvorgaben, die der Stadtrat beim städtebaulichen Ideenwettbewerb 1994 vorgegeben hat.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof orientiert sich mit der Ausweisung dieser, in der Kernstadt gelegenen Entwicklungsfläche in allen Punkten an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche dar und führt zu einer Nachverdichtung von Innenbereichsflächen.

Dieser Nachverdichtung wird Priorität gegenüber der Erweiterung von Ortsrändern eingeräumt.

Durch die Bereitstellung der hier liegenden Grundstücke durch die Stadt Maxhütte – Haidhof kann dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachgekommen werden.

Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach günstigen Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes.

Anhand der nachfolgend dargestellten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof wird der unmittelbare Zusammenhang von Baugebietsausweisung und absoluter Zunahme der Bevölkerung ersichtlich.

An dem Diagramm ablesbar wird:

- mit jeder Baugebietsausweisung einher geht eine Einwohnerzunahme
- mit jeder Baugebietsausweisung erfolgt ein wirtschaftlicher Aufschwung bedingt durch Zunahme der Bauanträge für Neubauten

In den Jahren 1990 bis 2004 hielten sich Geburten und Sterbefälle die Waage, ab dem Jahr 2005 gingen die Geburten im Jahr 2005 um 23 %, im Jahr 2006 um 44 %, im Jahr 2007 um 21 %, im Jahr 2008 um 33 %, im Jahr 2009 um 30 %, im Jahr 2010 um 22 %, gegenüber den Sterbefällen zurück.

Aus den statistischen Erhebungen wird ersichtlich dass, sobald die Stadt keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellt, sprich kein Zuzug durch Ansiedlungswillige erfolgt, einzig der demographische Wandel die Bevölkerungsentwicklung der Stadt bestimmt.

Ohne aktiver Entwicklungspolitik der Stadt Maxhütte – Haidhof würde es zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung kommen.

Weiterhin ersieht man aus den statistischen Erhebungen dass auch die Neubau-Bautätigkeit zum Erliegen käme wenn keine Baugebietsausweisungen mehr erfolgten; dadurch würde die heimische Wirtschaft sehr in Mitleidenschaft gezogen. Arbeitsplätze gingen verloren, die negativen Auswirkungen auf Infrastruktur, kurz die Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt Maxhütte – Haidhof wären äußerst negativ.

Die Ausweisung des Baugebietes – Maxhütte – Ost III bestätigt die Stadt in Ihrem Handeln.

Innerhalb von nur 2 Jahren (2009 – 2010) waren

115 Bauparzellen im Baugebiet Maxhütte – Ost III verkauft und bereits Bauanträge für 80 Neubau – Bauvorhaben genehmigt worden.

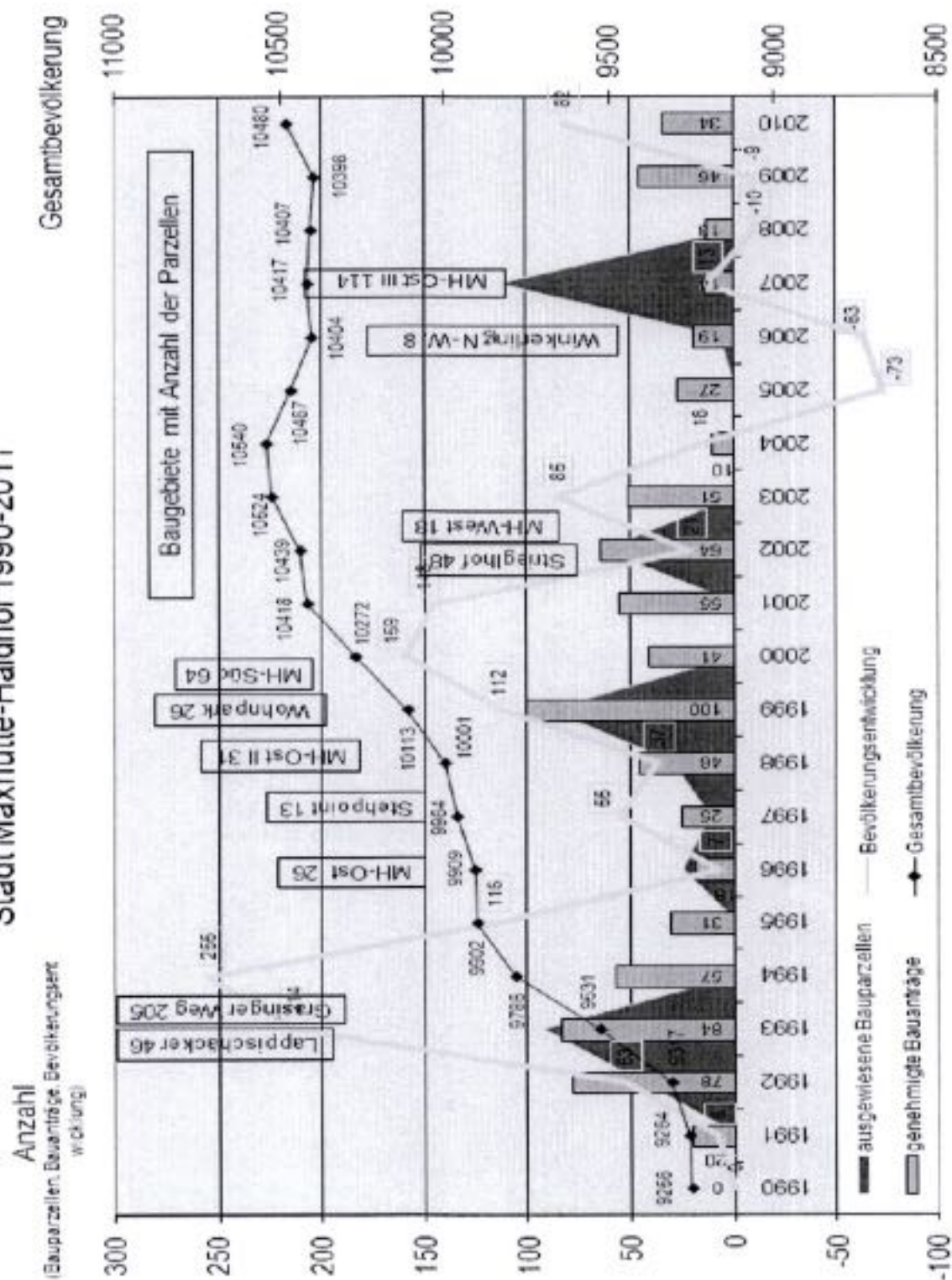
Ein weiteres Argument für die Entwicklung dieses Bereiches ist die bereits vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirchen; vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Erschließungsstraßen sind in unmittelbarer Nähe, sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über Kreisstraßen zur Autobahn A93. Besonders erwähnenswert ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof in ca. 300 m Entfernung, sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen z.B. Stadtpark und Austria – Gelände.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit von der Ausweisung von Baugebieten Stadt Maxhütte-Haidhof 1990-2011



2.1 Flächenpotenziale Kernstadt Maxhütte – Haidhof - 2011

Im derzeit noch aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte – Haidhof sind Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Auf diese Flächen hat die Stadt Maxhütte – Haidhof nicht nur keinen Zugriff, vielmehr hat die Stadt das Aktivierungsinteresse im Vorfeld abgefragt und hat nur negative Antworten erhalten.

Keiner der Grundstückseigentümer ist abgabebereit.

Im Besitz der Stadt Maxhütte-Haidhof befinden sich derzeit nur noch 4 baureife Grundstücke (4260 m²).

Die Stadt sieht einen absolut notwendigen Handlungsbedarf um die positive Entwicklung sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung als auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung zu fördern, zum Wohle der Stadt Maxhütte – Haidhof.

Als Folge hieraus ist die Stadt derzeit dabei insgesamt 14,5 ha im Flächennutzungsplan an Wohn- und Mischgebietsflächen der o. g. nicht abgabebereiten Grundstückseigentümer auf Flächennutzungsplanebene zurückzunehmen. Es wird damit dem Ziel der nachhaltigen flächensparenden Entwicklungspolitik voll entsprochen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet damit nicht statt, sondern lediglich eine Umverteilung des bestehenden Entwicklungspotenzials zugunsten ebenfalls städtebaulich sinnvoller Entwicklungen -wie der vorliegenden Bauleitplanung- gegenüber brachliegenden Potenzialflächen.

Diese Bauleitplanung umfasst ca. 6,3 ha Wohnbaulandfläche und ist damit bei weitem mit der vorgenommenen Freisetzung der o.g. 14,5 ha Wohn- und Mischgebietsflächen abgedeckt.

Die Ausweisung des Baugebietes Maxhütte – Ost IV ist die logische Folge bzw. Notwendigkeit für die positive Entwicklung der Stadt Maxhütte – Haidhof.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich) :	62.595 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	5.720 m ²
Parkplätze und Gehwege im Baugebiet:	2.273 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Nettobaulandfläche)	33.697 m ²
künftiger Geh- und Radweg	1.221 m ²
künftige Straßenanbindung:	2.736 m ²
Grün-, Böschungs-, Ausgleichs- Flächen	14.948 m ²
Anzahl der Bauparzellen:	74

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschossflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet,

visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild

Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
Verbesserung des Siedlungsklimas

in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser

Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.

Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner

Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen durchgeführt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Parkstreifen in Grünflächen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung sind gegenüber der Kreisstraße SAD 8 im Süden und der Bahnlinie Regensburg-Hof im Osten Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Um diese in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, sind entsprechend geeignete Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Lärmschutzwallbereiche sind dementsprechend auf mindestens 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Initialpflanzung). Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zur Gehölzentwicklung der Sukzession zu überlassen. Soweit an der Ostseite Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen, alternativ sind Sträucher vorzupflanzen, sofern nicht begrünte Systeme zur Verwendung kommen.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen mit Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen. Damit kommt den öffentlichen Grünflächen insgesamt eine hohe Bedeutung bei der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Ziele zu.

Um eine gewisse landschaftliche Einbindung des Baugebiets gegenüber den unbebauten Flächen im Süden zu erreichen, wird auf den privaten Grundstückspartellen eine 1-2-reihige Hecke festgesetzt. Hierbei sind mindestens 50 % heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden.

Im südöstlichsten Teil des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, da diese Bereiche nicht baulich überprägt werden müssen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 15.680 m² durchzuführen.

Diese werden zum einen auf Flur-Nr. 124 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof erbracht. Der bereits naturschutzfachlich relativ hochwertige Laubmischbestand im stadtnahen Bereich wird über den eigentumsrechtlichen Erwerb durch die Stadt Maxhütte-Haidhof hinsichtlich seiner Lebensraumqualitäten gesichert. Durch verschiedene Maßnahmen wie das Entfernen standortfremder Pappeln, das Belassen von Altbäumen und von Totholz sowie das Schließen bestehender Gehölzlücken durch Pflanzung von Laubgehölzheistern kann eine weitere Optimierung erreicht werden.

Die Anrechnung als Kompensationsfläche erfolgt mit Faktor 0,4 (Gesamtfläche ca. 16.300 m², anrechenbare Fläche 6.520 m²).

Darüber hinaus werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 163 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof festgesetzt. Die Flächen sind Teil des ehemaligen Abbaugebiets der Rohstoffgesellschaft Ponholz und wurden mittlerweile von der Stadt Maxhütte-Haidhof eigentumsrechtlich erworben. Ein größerer Teil der Kompensationsfläche (Waldumbaupläche) wurde nicht in den Bergbau einbezogen.

Vorgesehen sind zum einen Waldumbaumaßnahmen im Bereich des bestehenden Kiefern- bzw. Mischwaldes. Es ist geplant, die Kiefern in größeren Gruppen bzw. auf größeren Teilflächen (z.B. 500-1000 m²) vollständig zu entfernen und Laubgehölze durch Pflanzung einzubringen. Die Maßnahmen sollen so zügig wie möglich umgesetzt werden, wobei die forstfachlichen Gesichtspunkte in vollem Umfang zu berücksichtigen sind. Soweit erforderlich, sind die Teilflächen mit den Pflanzungen zu zäunen.

Darüber hinaus ist im Bereich des bergbaulich in Anspruch genommenen, im Maßnahmenbereich mittlerweile weitestgehend verfüllten Bergbaugeländes, welches unmittelbar an die Waldumbaupläche anschließt, eine Neubegründung von Laubwald durch Aufforstung geplant. Voraussichtlich ist die Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.

Leitarten der Laubwaldentwicklung sind sowohl in den Waldumbau- als auch in den Neubegründungsflächen Stieleiche und Hainbuche, als Nebenbaum die Rotbuche sowie die Edellaubholzarten. Die genaue Festlegung der Pflanzverbände erfolgt durch die forstfachliche Beratung. Die Maßnahmen sind in den Forstwirtschaftsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof aufzunehmen und als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu führen. Die jeweils erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung der Bestandsentwicklungsziele sind laufend fortzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Bahnhofstraße“ sowie über die „Alois-Gall-Straße“.

Innerhalb des Plangebietes sind „Ringstraßen“ und Stichstraßen vorgesehen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen berücksichtigt und ausgewiesen.

Für die spätere Erweiterung des Plangebietes zur Schließung der städtebaulichen Lücken sind Trassen für Anbindungsstraßen vorgesehen, die an den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen enden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile über eine Druckleitung angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet. Das innerhalb

des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über eine Transportleitung an das, bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahme für „Schule und Mehrzweckhalle“, gebaute Regenrückhaltebecken bei Ibenthann angeschlossen.

In der Topographie verläuft eine von Nordwest nach Südost verlaufende Geländemulde direkt auf das geplante Baugebiet zu. Das hier ankommende, aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen wild abfließende Oberflächenwasser wird mittels eines Fangedammes (innerhalb des Geltungsbereiches) abgefangen und ebenfalls über eine Regenwasserleitung dem Regenrückhaltebecken bei Ibenthann zugeleitet. In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

3.6 Schallschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wurden aktive, passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Durch einen Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße SAD 8 mit einer Höhe von 4,0 m über Gradiante der Kreisstraße werden die Lärmimmissionen durch die Kreisstraße SAD 8 reduziert.
- Der bestehende Lärmschutzwall zwischen der Bahnlinie und der Verlängerung der Bahnhofstraße wird um 2,0 m auf der gesamten Länge der östlichen Grenze des Umgriffes erhöht. Damit werden die Lärmimmissionen durch die Bahnlinie Regensburg – Hof reduziert.
- Mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zur Tagzeit nahezu flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit ist dies nicht der Fall. Daher sind bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, wurden Innenpegel von maximal 30 dB(A) in den Schlafräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreier Schlaf gewährleistet.

3.7 Untergrund

Im Baugebiet herrschen vorwiegend tertiäre Sedimente als Sande und Kiese mit lehmigen Lagen vor.

Es zeigt sich, dass im mittleren Bereich des Baugebietes nach durchschnittlich 30 cm humosem Oberboden eine Wechsellagerung aus tertiären Schluffen und Sanden mit unterschiedlichem und wechselndem Tongehalt ansteht.

Das Material ist zum Teil als mergelig anzusehen.

In einzelnen Bereichen sind auch gröbere Bestandteile wie Kiese und Steine vorhanden.

Fels ist bis in größere Tiefen nicht vorgefunden worden.

In keinem der Schürfe wurde Grund- oder Schichtwasser vorgefunden, ein Auftreten von Schichtenwasser auf den bindigen Lagen ist jedoch, je nach Witterung möglich.

Aufgrund des Vorhabens der flächigen Versickerung von Oberflächenwasser im gesamten Baugebiet wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen.

Versickerung ist im gesamten Baugebietes grundsätzlich möglich.

Teilweise kann die Versickerung aufgrund mächtigerer lehmiger Schichten behindert sein.

Es wurde ein Bodengutachten durch das Baugrundinstitut „Klein+Winkelvoss GmbH erstellt, auf das hiermit hingewiesen wird. Dieses Bodengutachten liegt bei der Stadt Maxhütte – Haidhof zur Einsichtnahme auf.

(Gutachten über die allgemeine Bebaubarkeit Nr.: 11 03 14)

3.8 Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

3.9 Einfriedung und Sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m (inkl. Sockelausbildung) hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

3.10 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es werden mehrere Oberflurhydranten im Baugebiet sinnvoll verteilt errichtet, desweiteren werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Maxhütte – Haidhof,

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 31.03.2011

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

.....
Théo Preihsl, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Der Stadtrat hat am 11.04.2013 die obige Begründung vom 31.03.2011 zum
Bebauungsplan „Maxhütte – Ost IV“ vom 31.03.2011 beschlossen.

Maxhütte – Haidhof, den 12. APR. 2013

STADT Maxhütte - Haidhof

.....
Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin