Teil A - Planzeichnung

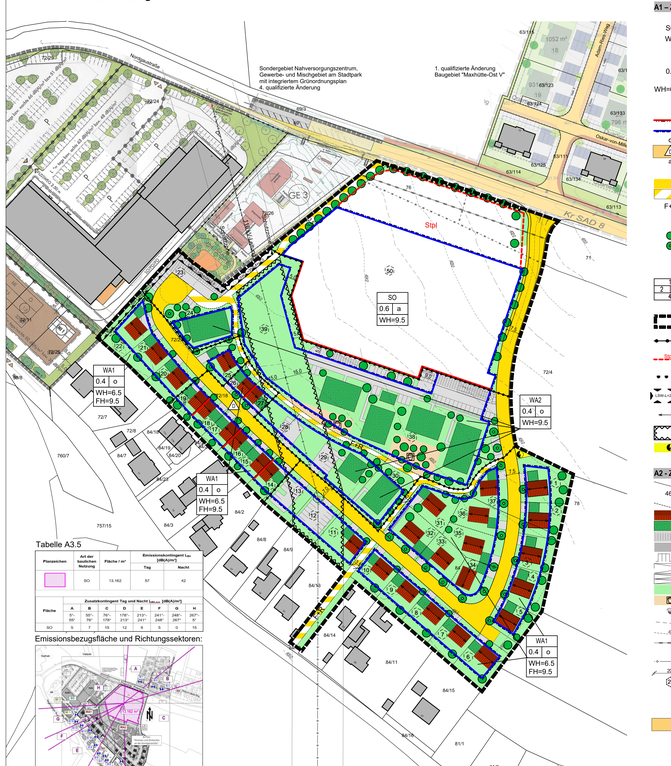


Tabelle A3.5

Planzeichen	Art der baulichen Nutzung	Fläche / m²	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag	Nacht
	SO	13.162	57	42

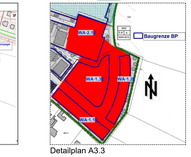
Fläche	Zusatzkontingent Tag und Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]								
	A	B	C	D	E	F	G	H	
	0° - 30°	30° - 60°	60° - 79°	79° - 170°	170° - 210°	210° - 241°	241° - 266°	266° - 287°	287° - 0°
SO	0	0	0	0	2	3	4	2	0

Emissionsbezugsfläche und Richtungssektoren:

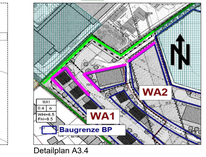
Detailplan A3.0
Planzeichen Emissionsbezugsfläche

Detailplan A3.1

Detailplan A3.2



Detailplan A3.3



Detailplan A3.4

A1 – Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO und Art. 81 BayBO)
Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. GRZ=0,6)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Zulässige Wandhöhe (z.B. zulässige Wandhöhe = 6,5 m)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 BauNVO)
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO Satz 3)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg"

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzgebot Bäume, oder II Wuchsordnung ohne Standortbindung
Pflanzgebot Baum I. oder II Wuchsordnung mit Standortbindung

1.7 Sonstige Planzeichen
Nutzungsschablone
1: Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)
2: Zulässige Grundflächenzahl
3: Bauweise
4: Zulässiges Wandhöhe als Höchstgrenze
Zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs.5 BauNVO mit Art. 81 BayBO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzwall LSW (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Länge z.B. 25 m, Höhe ü. OK-Gelände z.B. 3,0 m)
Festgesetzte Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

A2 - Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahme

463 Vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit geneigtem Dach
WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit Dachbegrünung
WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit Photovoltaik
Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches
Vorgeschlagene Stellplatzanlage
Vorgeschlagene Anlieferrampen
Vorgeschlagene Tiefgaragenrampe
Vorgeschlagener Carportstellplatz
Flächen für Spielanlagen (Kinderspielplatz)
Höhenkoten bestehendes Gelände mit Höhenangabe über Normalhöhennull
Höhenlinie Bestandsgelände 0,5 m Schritte
Höhenlinie Bestandsgelände 1 m Schritte mit Höhenangabe über Normalhöhennull
Abstand 15 m zur Fahrbahnkante Kreisstraße SAD 8 (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)
Oberirdische 110 kV-Leitung
Bemaßung
Parzellennummerierung (z.B. Parzelle Nr. 29)

Markierung von Änderungen

Teil B - Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Textliche Festsetzungen gem. BauGB:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 SO – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO
Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.125 m² zuzüglich zugehöriger Nebennutzungen wie Backshop/Café/Imbiss und Einkaufswagenboxen.
Die Verkaufsfläche ist in folgende Verkaufsflächenkontingente mit maximaler Verkaufsfläche zu gliedern:
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Lebensmittelsortimentmarkt	1.900 m²
Lebensmitteldiscountmarkt	1.425 m²
Eine weitere Geschäftseinheit	800 m² mit nicht zentrenrelevantem Artikeln gemäß Sortimentsliste des Stadtentwicks.

1.1.2 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA1 und WA 2)
Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

1.2.1.1 Sondergebiet – SO
Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2
Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die Flächen von wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen und Wegen (z.B. mit Rasengittersteinen, Mineralbeton, Schotterrasen, Pflaster etc.) werden bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur mit 50 % ihrer Fläche berücksichtigt.
Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Als maximal zulässige Gebäudehöhe (maximal zulässige Wandhöhe WH, maximal zulässige Firsthöhe FH) gilt das festgesetzte Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.
Festgesetzte Maximalhöhen sind Höhen zu schützen. Die Ausgleichsflächen mit den Laubwaldgesellschaften sind durch entsprechende Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu erhalten.
Die Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung (detaillierte Ausführungsplanung und Pflanzerbaren) mit dem zuständigen AELF und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:
Flächengröße: 25.263 m² x Faktor 0,6 = 15.770 m²

1.7.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 144 der Gemarkung Leonberg (Teilfläche von 4.305 m²)
Der unteren Höhenbezugspunkt ist 504,0 m über Normalhöhennull festgesetzt.
Der untere Höhenbezugspunkt ist 504,0 m über Normalhöhennull festgesetzt.
Der untere Höhenbezugspunkt in allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das natürliche Gelände des jeweiligen Bauvorhabens.
Der untere Höhenbezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit 405,5 m über Normalhöhennull festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet – SO
Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie versehene rückwärtige (südliche) Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Zulässig sind Gebäudelängen mit mehr als 50 Meter.

1.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA1
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

1.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA2
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen „Baulinie" und "Baugrenze" festgelegt.

1.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen
Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Einhausungen von Einkaufswägen sind zusätzlich in den Flächen für Stellplätze zulässig.

1.5.2 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze

1.5.2.1 Sondergebiet – SO
Im Sondergebiet sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit Planzeichen gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze" zulässig.

1.5.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2
Im Allgemeine Wohngebiet WA1 sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Allgemeine Wohngebiet WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Vegetationsflächen
Alle Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere im Vorgartenbereich der Wohngebiete sind zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche außerhalb der Stellplätze und Zufahrten keine Schotterflächen zulässig (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Befestigte Flächen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig und wasserdurchlässig herzustellen.

1.6.2 Baumpflanzungen
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA2 sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Im Sondergebiet SO sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchzuführen.
einer Durchgangslämmung > 25 dB und absorbierend gem. Gruppe A2 ZTV-LSW21 ausrüsten.

1.6.4 Begrünung von Flachdächern
Flachdächer aller baulichen Anlagen im WA sind ab 20 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit strukturstabiler Vegetationsschicht herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Ausstritte, Dachterrassen, Fluchtwege, technische Einrichtung, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie Belichtungsflächen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
Baufeldbeschränkung
Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur innerhalb des Geltungsbereichs anlegt. Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumansprüche.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit warmweißer Farbe (Farbtemperatur höchstens 2.400 Kelvin) zu verwenden, kurzwelliges Licht ist zu vermeiden. Es sind voll ab-geschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Beleuchtungen im Freien für Bauwerke, Außenhaltsbereiche, Straßen und Wege sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung in die freie Landschaft, nach oben - in den (Nacht)Himmel - und in ökologisch bedeutsame Flächen/Gebiete (also Gehölz- sowie Biotopbereiche und naturschutzrechtliche Schutzgebiete) vermieden wird. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

1.7.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft, außerhalb des Geltungsbereichs, werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen verbindlich zugeordnet.
Die Ausgleichs-/Ersatzflächen werden allen Grundstücken des Wohn- und Sondergebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzflächen und die dort festgesetzten Maßnahmen, gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung der privaten Parzellen und die Anschließung an den Geltungsbereich.

1.7.2.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 163 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, Ausgleichs-/Ersatzfläche I
(Teilfläche von 26.183 m², Anrechnung 0,6, tatsächlich anrechenbare Fläche 15.770 m²)
Der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmenplan (Ausgleichsbebauungsplan) 02/527 vom 23.12.2021 wird Bestandteil des Bebauungsplans
Lage:
Die von der Stadt Maxhütte-Haidhof erworbenen Grundstücke waren Teil des ehemaligen Abbaugebiets Rohrhof I. Sie liegen südwestlich des Ortsrandes von Maxhütte.
Derzeitiger Bestand:
Die Flächen wurden mittlerweile mit Abraum verkippt. Es wurde eine ungefähr 4 m mächtige Schicht mit Oberboden aufgetragen. Die Flächen sind überwiegend unbewachsen. Im Teil-bereichen ist eine beginnende Vegetationsausbildung kennzeichnend (v.a. Gehölzanflug).
Geplante Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:
Auf der für das vorliegende Eingriffsvorhaben vorgesehenen Teilfläche ist die Neubegründung eines Laubmischwaldes durch Aufforstung durchzuführen.
Leitarten sind Stieleiche und Hainbuche. Nebenbaumarten sind Rotbuche sowie Edellaubhölzarten (Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Winterlinde).
- Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
- Pflanzgröße: Forstware 2/0
- Flächengröße: ca. 26.263 m²
- Anzahl Pflanzen: ca. 11.600 Stück

Je nach Verbissdruck sind die Flächen für einen Zeitraum von 5 Jahren durch Zäunung oder sonstige geeignete Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Die Ausgleichsflächen mit den Laubwaldgesellschaften sind durch entsprechende Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu erhalten.
Die Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung (detaillierte Ausführungsplanung und Pflanzerbaren) mit dem zuständigen AELF und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:
Flächengröße: 25.263 m² x Faktor 0,6 = 15.770 m²

1.7.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 144 der Gemarkung Leonberg (Teilfläche von 4.305 m²)
Der untere Höhenbezugspunkt ist 504,0 m über Normalhöhennull festgesetzt.
Der untere Höhenbezugspunkt ist 504,0 m über Normalhöhennull festgesetzt.
Der untere Höhenbezugspunkt in allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das natürliche Gelände des jeweiligen Bauvorhabens.
Der untere Höhenbezugspunkt im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mit 405,5 m über Normalhöhennull festgesetzt.

1.7.2.3 Allgemeine Hinweise zu den festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
Für beide Ausgleichs-/Ersatzflächen (Flur-Nr. 163 und 1922 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof sowie Flur-Nr. 144 der Gemarkung Leonberg) gelten folgende weitere Bestimmungen:
- ausgefallene Gehölze sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
- Herstellung der Maßnahmen spätestens in der auf die Erschließung und Bebauung der Parzellen nachfolgenden Pflanzperiode
- Mahd- und Pflegeschnitt unterliegen den Vorgaben der Naturschutzbehörde.
- Mulchgut ist zu entfernen.
- der Abschluss der Ausgleichsmaßnahmen sowie das Erreichen des Entwicklungsziele sind der Unteren Naturschutzbehörde formlos anzuzeigen
- zur Artenauswahl siehe Gehölzauswahlliste in den Hinweisen.

1.8 Bodenschutz

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen An-lagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche gestattet bzw. erforderlich ist. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden, soweit wiederverwendbar, seitlich zu lagern und in nutzbarem Zustand zu halten, und in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Bewirtschaftungen des Bodens, wie Bodenverdichten oder Boden-verunreinigungen sind zu vermeiden.

1.9 Oberflächengestaltung

Befestigte Flächen für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

1.10 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die die Wa-Nutzung überdeckende Festsetzung als nicht überbaubare Fläche hat gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solange Gültigkeit, bis die in diesem Bereich vorhandene Stromfreileitung als Erdleitung verlegt ist oder aufgrund von Änderungen des Leitungsverlaufes (insbesondere hinsichtlich der Höhe) die Errichtung von baulichen Anlagen möglich ist. Unabhängig davon können in diesem Bereich ausnahmsweise schon vor der Verlegung der Leitung als Erdleitung oder vor sonstigen Änderungen bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn davon keine Gefahren ausgehen.

1.11 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Aktiver Schallschutz
Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand ist als Wand, Wall oder vergleichbare Abschirmung mit

1.11.2 Tiefgaragenrampen
- Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist beheizt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten.
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gussrosten/Gitterroste).
- Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Torbreite von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad αw > 0,5) absorbierend ausgekleidet werden

1.11.3 erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ähnlängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel La und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens R´w.ges 30 dB, erreichen:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc: R´w.ges = La - 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches R´w.ges = La - 35 dB

Die Zonierungen für den Maßgeblicher Außenlärmpegel La sind dem Detailplan A3.1 und A3.2 zu entnehmen.

1.11.4 Baulicher Schallschutz

1.11.4.1 Grundrissorientierung hinsichtlich Verkehrslärm für Schlaf- und Kinderzimmer im WA
Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nach DIN 4109 sind an der mit Planzeichen in Detailplan A3.3 gekennzeichneten Bereich an den folgenden Fassaden nicht zulässig:
WA1.1: Nord-, und Ostfassade
WA1.2: Nord-, Ost-, und Südfassade
WA1.3: Ostfassade
WA 2.1: Ostfassade
Alternativ bestehen die folgenden Möglichkeiten:
a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält.
b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau wie (Prallscheiben, vergleste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder glw. vorgesehen wird, die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
c. Dass der Raum über ein schallgedämmtes, fremdbelüftetes Lüftungssystem (zentrale oder dezentrale) ausgestattet wird.
Nebenräume wie Diele, Bäder, WC´s, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

1.11.4.2 Grundrissorientierung hinsichtlich Gewerbelärm für schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume im WA
In dem mit Planzeichen in Detailplan A3.4 gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume angeordnet werden. Alternativ können bauliche-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäudevorkörperung und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

1.11.1.5 Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 (siehe Tabelle A3.5 und Detailplan A3.0)
Auf dem Planungsgebiet sind vor Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen zugehöriger Lärmwerte eingehalten sind die festgesetzten Emissionskontingente LEK in Tabelle A3.5 einschließlich des Zusatzkontingents LEK,zus weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschritten.
Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis H hat die Koordinate X 725998.39 und Y = 5453421.62 im (UTM- Koordinatensystem). Die Grad/zahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geografischen Norden.
Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Sondergebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j" im Richtungssektor „k", LEK,j durch LEK,j + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO)
Die erforderlichen Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

2.2 Gestaltung

2.2.1 Dachform und Gestaltung
(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

2.2.1.1 Sondergebiet – SO
Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad.

2.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA1
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 45 und Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad.
Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdach auszuführen.

2.2.1.3 Allgemeines Wohngebiet WA2
Zulässig sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad. Garagen und Carports sind mit begrünten Flachdach oder mit Pultdach für Photovoltaik auszuführen.

2.3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 5 BayBO)

2.3.1.1 Sondergebiet – SO
Einfriedungen entlang der Kreisstraße SAD8 sind nicht zulässig.

2.3.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur offene Zäune aus Naturholz (z.B. Bretter-, Stangen-, Staketenzäune) sowie mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune (Stabgitter, Maschendraht) mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig. Zäune müssen in sockelloser Bauweise errichtet werden und bis zu einer Höhe von mind. 15 cm für bodenliebende Tiere (z.B. Igel) passierbar sein.

2.4 Nachweis und Herstellung von Stellplätzen

2.4.1 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist wie folgt zu ermitteln:
Je Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für Wohneinheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz ausreichend. Bei der Flächenermittlung bleiben Balkon- und Terrassenflächen unberücksichtigt.
Für Läden, Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Großhandelsbetriebe) ist pro angefangene 100 m² Verkaufsnutzfläche mindestens 1 Stellplatz zu errichten.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist je 8 erforderlicher Kfz-Stellplätze 1 Anschlussmöglichkeit für Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.
Im Sondergebiet ist je 10 erforderlicher Stellplätze 1 Anschlussmöglichkeit für Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.
Im Sondergebiet ist 1 Fahrradstellplatz je 200 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.
Für weitergehende Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung – StpS der Stadt Maxhütte-Haidhof.

2.4.2 Stauraum vor Garage
Der Stauraum vor Garagen muss eine Tiefe von mindestens 5 Meter aufweisen und frei anfahrbar sein.

2.5 Anschluss von Doppelhaushälften
Werden Doppelhäuser an der Grundstücksgrenze errichtet, so sind Zeltdächer und Abwalmungen an der Grenze nicht zulässig. Ist bereits eine Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze errichtet, so muss das Nachbarwande sich in Dachform und Dachneigung an den ersten Teil der Doppelhaushälfte anpassen.

2.6 Werbeanlagen

2.6.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Einzelgröße von 9 m² zulässig.

2.6.2 Zulässig sind 2 Werbepylone mit einer max. Höhe von 9 m und einer max. Breite der Werbeanlagen von 3 m sowie Fahnenmasten je Handelsbetrieb.

2.6.3 Nicht zulässig sind über die maximal zulässige Wandhöhe hinausragende Werbeanlagen, Dachwerbung und akustische Außenwerbung. Nicht zulässig sind Leuchtreklamen mit grellem Licht sowie Blink- oder Wechsellicht.

2.7 Stützmauern

2.7.1 Im WA1 sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen bis max. 50 cm zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Schutzzone 110-kV-Hochspannungsleitung
Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 15 Meter beiderseits der Leitungsachse.
Im Bereich der Schutzzone sind nur harte Bedachungen zulässig. Anpflanzungen sind nur mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind nur aus Holz oder kunststoffummantelten Draht zulässig.

4. Textliche Hinweise

4.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Der östlichen Randbereich des Geltungsbereichs grenzt an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen.
Diese Beeinträchtigungen sind durch die Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

4.2 Vorsorgender Bodenschutz

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwenden.
- Zum Schutz des Mutterbodens sind für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit teilwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhält-nissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

4.3 Hinweise zur Gründrohung

4.3.1 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 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbezuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

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

4.3.3 Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualitäten
Im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen (Heckenpflanzungen) sind folgende Gehölzarten verbindlich zu verwenden (zudem autochthones Pflanzmater