

B E G R Ü N D U N G

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

„östlich der Regensburger Straße“

1. Lage und Bestandssituation

Das Bebauungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 12.10.1964 liegt in Maxhütte-Haidhof und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt zwischen ca. 405,64 m ü. NN und 403,19 m ü. NN.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Im Geltungsbereich befindet sich eine bestehende 110 kV Freileitung. Die Nutzung der Flächen im Bereich der Freileitung und unter der Freileitung wurde mit der Bayernwerk AG bereits abgestimmt. Unter Einhaltung der Festsetzungen laut Planzeichnung und Satzung ist eine Bebauung dieser Flächen technisch möglich. Durch die Nutzung dieser zusätzlichen Flächen kann weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die Flächen stellen einen Beitrag zur Nachverdichtung dar.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich stellt einen Lückenschluss in der Bebauung der Stadt Maxhütte-Haidhof dar. Um den notwendigen Bedarf an Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige zu decken steht im Vordergrund für die Änderung der Flächen.

Durch die Bereitstellung der Wohnbauflächen durch die Stadt Maxhütte - Haidhof kann dem notwendigen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken nachgekommen werden.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

| | | |
|--|-----|---------|
| Nettobaulandfläche Baugebiet | ca. | 0,71 ha |
| Anzahl der Bauparzellen im Änderungsbereich: | | 14 |

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches wird 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.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Henry-Goffard-Str.“ und die „Hermann-Ehlers-Str.“.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Bayernwerk AG / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das Mischwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet.

In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

3.6 Schallschutz

Innerhalb des Bebauungspangebietes "Maxhütte-Haidhof - östlich der Regensburger Straße" ist die Errichtung von Wohngebäuden geplant. Um eine aktuellen Erfordernissen angepasste Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Im Rahmen der Änderung rücken einige Baugrenzen näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heran.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1102_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik erstellt. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

Die zukünftige Bebauung innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes rückt aufgrund der geplanten Änderungen an den Baugrenzen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan näher an die nordwestlich gelegenen gewerblichen Nutzungen heran.

Am bestehenden Fischladen und am Getränkemarkt gibt es nach Ortseinsicht keine relevanten Schallquellen im Süden der jeweiligen Anlagengrundstücke.

Für den Fischladen, die Bäckerei und den Getränkemarkt wurden einzelne Flächenschallquellen angesetzt, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den jeweils relevanten Immissionsorten ausschöpfen.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1879/6 ist entsprechend Ortseinsicht davon auszugehen, dass dieses nicht gewerblich genutzt wird.

Das Gebäude Fl.-Nr. 1880, an welches die Bebauung ebenfalls näher heranrückt, wird entsprechend Ortseinsicht nicht gewerblich, sondern zu Wohnzwecken genutzt.

Mit den o. a. Schallquellen wurden die Lärmimmissionen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten im neuen Baugebiet berechnet. Die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 bzw. die betragsgleichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete können unter diesen Voraussetzungen *unterschritten werden, so dass sich keine weitergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Bebauung ergibt.*

Aufgrund der Entfernung der Baufenster zur Bahnhofstraße von mindestens 40 m und der zusätzlichen Abschirmung durch die bereits entlang der Bahnhofstraße bestehende, mindestens zweigeschossige Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass aus

dem Verkehrslärm keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu befürchten sind.

3.7 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Es wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen.

Versickerung ist, soweit möglich, anzustreben.

3.9 Einfriedung

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune einschl. Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

3.10 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Es 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. Umweltbericht

Im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung nach BauGB gilt es zu prüfen, inwieweit sich durch die geplante Änderung relevante Veränderungen, also andersartige Auswirkungen hinsichtlich der schutzgutbezogenen Belange ergeben können.

In der vorliegenden Änderung werden lediglich Anpassungen hinsichtlich der Gebäudearten, der Baugrenzen und der Unterbauung der Stromfreileitung durchgeführt, wodurch kein relevanter zusätzlicher Umfang der Bebauung mit eventuellen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter verbunden ist.

Bereits ohne detaillierte Prüfung kann festgestellt werden, dass sich die geplante Änderung nicht relevant auf die Belange der Schutzgüter

- Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter
- Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- Landschaft (Landschaftsbild)
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft

auswirken wird.

Außerdem ergibt sich kein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der die entsprechenden Eingriffe bereits vorsieht.

Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht berührt.

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Aufgestellt: Burglengenfeld,

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



.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing. (FH)

Gottfried Blank
Landschaftsarchitektur und -planung
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Landschaftsarchitekt

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom 11.08.2017 zum
Bebauungsplan „östlich der Regensburger Straße“ vom 11.08.2017 beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den

STADT Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin