

Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

der Stadt Maxhütte - Haidhof

Mischgebiet

„Oberes Holz“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Maxhütte - Haidhof folgende

S A T Z U N G

Inhaltsverzeichnis

A. **Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz**

Bebauungsplan

B. **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

- §1 Geltungsbereich
- §2 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §3 Maß der baulichen Nutzung
- §4 Bauweise
- §5 Freileitungen
- §6 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §7 Einfriedungen
- §8 Abstand baulicher Anlagen
- §9 Werbeanlagen
- §10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- §11 Schallschutz
- §12 Brandschutz
- §13 Entwässerung
- §14 Abgrabungen und Aufschüttungen
- §15 Baugrundbeschaffenheit/Grundwasserverhältnisse
- §16 Bergbau

C **Hinweise**

D **Begründung**

F **Anlagen**

- Anlage 1 Grünordnungsplanung
- Anlage 2 Umweltbericht
- Anlage 3 Schallschutzgutachten
- Anlage 4 Bergschadenkundliches Gutachten

A. Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz

Die Planzeichnung vom 06.10.2016 in der Fassung vom 27.09.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.09.2017 festgesetzt.

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

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in Mischgebiete im Sinne von § 6 Abs.4 BauNVO

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosshöhenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

§ 4 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise

§ 5 Freileitungen

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des MI – „Oberes Holz“ unzulässig.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der „Regensburger Straße“ entstehen kann.

§ 7 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

§ 8 Abstand baulicher Anlagen

Gebäude müssen den Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) sind zu beachten.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der „Regensburger Straße“ (Kreisstraße) nicht geblendet werden.

§ 10 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
- 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.

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

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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

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.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 4.306 m² werden auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof erbracht. Durchzuführen sind Waldumbaumaßnahmen zur Erhöhung des Laubholzanteils in Abstimmung mit dem AELF Schwandorf und der Unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund des anzuerkennenden Faktors von 0,5 ist die doppelte Fläche bereitzustellen (8.612 m²).

Die für die vorliegende Mischgebietsausweisung festgesetzte Teilfläche von 8.612 m² ist im Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen. Die Abgrenzung der Teilfläche und die Ausprägung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Forstdienststelle des AELF Schwandorf (H. Weigert).

Folgende Maßnahmen sind im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche verbindlich durchzuführen:

- Entnahme der Nadelbäume, soweit auf den Teilflächen noch vorhanden (Kiefer, Fichte)
- flächige Pflanzung von Laubbaumarten mit der Hauptbaumart Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und den Nebenbaumarten Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) in folgender Ausführung:

Rotbuche: Pflanzschema 1,50 x 1,0 m
Pflanzqualität: 2 + 0 30-50
Stückzahl: 5.700 Stück

Nebenbaumarten: eingestreut in den Hauptbestand, in Gruppen,
insgesamt 300 Stück
Pflanzqualität: 2 + 0 30-50

- soweit in Abstimmung mit der Forstdienststelle erforderlich, ist die Fläche durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen (verzinktes Knotengeflecht, 1,60 m Höhe, Pfosten aus Eichenpfählen, Abstand 4 m, mit Toren bzw. Öffnungen)

Die Umbaumaßnahmen als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind zeitlich im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung durchzuführen, spätestens in der auf die Fertigstellung des Mischgebiets darauffolgenden Pflanzperiode.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen sind dinglich zu sichern, und an das Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

Die festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs (Bebauung der privaten Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen) verbindlich zugeordnet.

2.3.1 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (verbindliche Festsetzung für Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen):

Liste 1 Bäume

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

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

§11 Schallschutz

1. Innerhalb der Mischgebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu berücksichtigen.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
MI	48	33

2. Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor	Bezugspunkte				Zusatzkontingent		
	Anfang		Ende		$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)	
	RW	HW	RW	HW			
Bezugspunkt	4507255,85	5450485,79					
Sektoren							
A	4507220,24	5450484,49	4507245,01	5450544,00	17	15	
B	4507245,01	5450544,00	4507298,23	5450453,96	0	0	
C	4507298,23	5450453,96	4507265,80	5450429,59	23	23	
D	4507265,80	5450429,59	4507220,24	5450484,49	22	17	

Legende:

RW: Rechtswert HW: Hochwert Gauss-Krüger. Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel) Zählrichtung im Uhrzeigersinn

3. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
4. Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern von Gebäuden innerhalb des Baufensters „Wohnen und Garage“ sind nach Südwesten, Südosten oder Nordwesten zu orientieren.

5. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.
6. Tore des Werkbereichs zur Straßenseite hin sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Einfahrt der Direktannahme.

§12 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Es wird ein Oberflurhydrant bzw. Unterflurhydrant auf dem Baugrundstück errichtet.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

§ 13 Entwässerung

In den Abwasserkanal darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Nähere regelt die aktuelle Satzung über die Entwässerungseinrichtungen der Stadt Maxhütte-Haidhof. Das anfallende Regenwasser muss auf dem eigenen Baugrundstück versickert oder verdunstet werden.

Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) hat auf dem Baugrundstück über belebten Oberboden zu erfolgen. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln der schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm erfolgt. Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert. Dieser ist kostenlos über das Internet zu beziehen. (<http://www.bayern.de/wwwa-deg>)

Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen durch die späteren baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt oder behindert werden. Schmutz- und Oberflächenwasser aus dem Mischgebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße oder den städtischen Geh- und Radweg eingeleitet werden.

Die geplante Zufahrt ist so auszubilden, dass der Kreisstraße oder den städtischen Geh- und Radweg kein Oberflächenwasser zugeführt wird.

§ 14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Lage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau anzugleichen.

§15 Baugrundbeschaffenheit/Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.

§ 16 Bergbau

Der Änderungsbereich wird im westlichen Bereich durch den ehemaligen Braunkohletiefbau beeinflusst.

Bauliche Maßnahmen zur Sicherung gegen bergbaubedingte Schäden:

- Grundsätzlich sollten Gebäude mit einem einfachen und nicht verwinkelten Grundriss gebaut werden.
- Die Gründung der Gebäude sollte „schwimmend“ auf einem Kieskoffer erfolgen, der ausreichend entwässernd ist.
- Trennbare Gebäudeteile sollten mittels einer Trennfuge von mindestens 2 cm Breite getrennt werden. Diese Fuge muss durch das gesamte Gebäude einschließlich Fundament verlaufen (Dachhaut kann durchgehen) und ist von jeglicher Verunreinigung oder Verfüllung freizuhalten.
- Grundsätzlich sind Teilunterkellerungen zu vermeiden. Ein Kellerfundament sollte als bewehrte Stahlbetonplatte ausgebildet sein.
- Rohrleitungen sind möglichst frei zu verlegen und mit ausreichenden Dehnungsvorrichtungen zu versehen.
- Alle Forderungen, die auch im bergbaufreien Gebiet bei unregelmäßigen Setzungen nach DIN 1054 zu erfüllen sind, haben im Bergbaugesamt erhöhte Bedeutung.

Die Untersuchung des Altbergbaus ist noch durchzuführen. Im Genehmigungs- bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein Gutachten eines Sachverständigen für Altbergbau vorgelegt werden, in dem die anzunehmenden Risiken aus dem vorgefundenen

Bergbau bewertet werden und die Berücksichtigung der dort zusätzlich vorgeschlagenen Vorkehrungen gegen Schäden aus altbergbaulichen Einwirkungen nachgewiesen werden. Sofern das Sachverständigengutachten einzelne, der vorgegangenen Festsetzungen als nicht erforderlich widerlegt, gelten diese als eingehalten.

Der vorstehende Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte – Haidhof,

STADT Maxhütte - Haidhof

Maxhütte - Haidhof,

Frau Dr. Susanne Plank
1.Bürgermeisterin

C Hinweise

1. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern, ggf. auf der gesamten Fläche abzutragen und in dem Umfang der später für die gärtnerische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche notwendig ist seitlich zu lagern. Der Rest ist einer Wiederverwendung an anderer Stelle zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten. Eine Verdichtung und Verunreinigung der belebten Bodenschichten während Bau und Betrieb muss ausgeschlossen sein.
2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
5. Denkmalschutz
Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) , nach dem Gewerberecht (z.B. §9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz- Verordnung) wird hingewiesen.

7. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.