

2.QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WINKERLING WEST“
mit integriertem Grünordnungsplan



Stadt Maxhütte-Haidhof / Winkerling

Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----

Entwurfverfasser Bebauungsplan: Stadt Maxhütte-Haidhof

LICHA & SEIDL
Planungsgemeinschaft

DR.SUSANNE PLANK
1. BÜRGERMEISTERIN

INHALT:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzung zur Bebauung
3. Textliche Festsetzung zur Grünordnung
4. Planliche Festsetzungen
5. Planunterlagen

1. BEGRÜNDUNG

1.1 Lage und Bestandssituation

1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Maxhütte-Haidhof Ortsteil Winkerling und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 495 und 495/4 je Gemarkung Maxhütte-Haidhof.

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.

Das Gebiet liegt ca. 390 m. ü. NN.

Das Grundstück liegt im WSG Burglengenfeld Zone III B.

Das Quartier wird in West-Ost-Richtung von einer Straße, abzweigend von der Bergmannstraße erschlossen.

Die Flächen im südlichen Anschluss werden landwirtschaftlich genutzt, die übrigen weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine in der bestehenden Bebauung größere, brachliegende Fläche soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden. Ziel der Planung ist, den „ausgefranst“ Ortsbereich neu zu definieren und zu schließen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auch der Konflikt der angrenzenden Industriebebauung an die Wohnbebauung gelöst werden.

Das Baugebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnungen und Wohnraum der Bevölkerung .

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

1.2 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.2.1 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut)	2.088,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	274,00 m ²
Privatweg	688,00 m ²
Bruttobauland	3.050,00 m ²

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: max. 12 WE auf
6 Parzellen

Parzellennummer	Grundstücksfläche
01	427,00 m ²
02	380,00 m ²
03	384,00 m ²
04	385,00 m ²
05	353,00 m ²
06	390,00 m ²

1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

1.2.3 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf, auf eine hohe Flexibilität ausgerichtet. So sind auf den entsprechenden Grundstücken Doppelhäuser möglich. Je Doppelhaushälfte sind auch 2 Wohneinheiten möglich.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein hohes Maß an individuellem Spielraum für Einzelmaßnahmen zulassen.

1.2.4 Erschließung / Freiräume

Die äußere Erschließung erfolgt über den Mageritenweg, in eine Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m mündend.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer.

Das gesamte Wohngebiet sollte in öffentlichem Bereich mit seinen Flächen und grünen Rändern (Hecken) auch baulich und gestalterisch mehr Aufenthalts- und Wohncharakter erhalten. Kinderspiel soll im gesamten öffentlichen, verkehrsberuhigten Bereich möglich sein.

1.2.5 Grünordnung

Die Aufweitungen des Straßenraumes im Bereich Garagenhof werden durch Heckenpflanzungen von der Wohnbebauung optisch getrennt.

Zusätzlich wird das Baugebiet auf den privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen durchgrünt.

1.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trink-/ Löschwasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Maxhütte-Haidhof gewährleistet.

Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen. Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in ausreichender Dimensionierung am Mageritenweg.

Die Telefonversorgung ist gewährleistet.

Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

Eine Gasversorgung erfolgt nur nach vertraglicher Vereinbarung mit der Erschließungsträgerin.

1.2.7 Untergrund

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergrundes gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

1.2.8 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischwasserkanalisation vorgesehen.

In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutz- u. Regenwasser eingeleitet werden.

Das auf dem Grundstück von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Soweit breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich, sollte sie erfolgen.

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist eine geregelte Straßenentwässerung notwendig. Eine Oberflächenwasserführung wird mittels Homburger Kante zu einer ausreichenden Anzahl an Sinkkästen hin erfolgen, was zugleich auch den wilden Abfluss von Tauwasser verhindert.

1.2.9 Schallschutz / Immissionsschutz

Zur Konfliktminimierung wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 6,50 m auf der gesamten Länge des Grundstücks errichtet. Damit sind keine anderen Schallschutzmaßnahmen nötig.

Landwirtschaftlichen Immissionen werden geduldet

1.3 UMWELBERICHT - GRÜNORDNUNG gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006:

- 2 BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 3 BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- 4 BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- 5 BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

- 6 BNatSchG § 8: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

1.3.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Regionalplan Oberpfalz - Nord keine
Aussage zum Plangebiet

Flächennutzungsplan Stadt Maxhütte-Haidhof mit integriertem Landschaftsplan
Gewerbegebiet

1.3.3. Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. Hecken und Feldgehölze sind nach Artikel 13e BayNatSchG als Lebensstätten geschützt.

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

1.3.4. Bodendenkmäler sind
nicht bekannt

1.3.5. Altlasten
Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

1.3.6. Angaben über Standort, Art, und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt an einem Südhang zwischen Bergmannstraße und Mageritenweg in Maxhütte-Haidhof OT Winkerling. Bebaut werden soll das gesamte Gebiet, die Erschließung erfolgt von Süden vorbei an vorhandener Bebauung.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt auf ca. 390,00 m ü NN .

Vorgesehen ist die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung von 6 Bauparzellen für 3 Doppelhäusern mit max. 12 Wohneinheiten mit Doppelgarage. Der Versiegelungsgrad wird auf 40% begrenzt (maximal zulässig nach Baunutzungsverordnung).

Ausgleichsflächen sind nicht relevant, da bereits ein Bebauungsplan für dieses Gebiet vorliegt. Die geplante Bebauung korreliert mit der damalig festgesetzten Bebauung. Die Versiegelung des best. Bebauungsplanes ist ziemlich identisch mit der neuen Planung.

1.3.7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte

a) Bestehende Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3.050,00 m².

Vom Mageritenweg besteht eine einspurige geschotterte Zufahrt, vorbei an der bestehenden Bebauung bis auf Höhe der Nordgrenze der unbebauten Grundstücke (Flurnummer 495 / 495/4)

Die geschotterte Zufahrt führt weiter bis zur GVS Steinhof - Birkenzell. Nach Angabe des Grundstückseigentümers liegen die zur Wohnbebauung

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

vorgesehenen Grundstücke mit den Flurnummern 495 / 495/4 viele Jahre brach (> 5 Jahre). Auf dem Grundstück besteht keine Bepflanzung.

- b) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete Im Folgenden sollen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht werden und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Schutzgut	Bestand und Auswirkung Betroffenheit Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.
Boden	<p>1. Flachgründige Böden auf sandiger Basis. Versiegelung von max. 40 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,40. Der abgetragene Boden kann innerhalb des Geltungsbereiches zur Begrünung in den Gärten wiederverwendet werden</p> <p>→ Verlust der Bodenfunktionen in den dauerhaft versiegelten Bereichen (Gebäude, Zufahrten, Wege und Terrassen)</p> <p>→ durch Wiederverwendung im Gebiet insgesamt geringe Auswirkungen</p>
Oberflächengewässer	<p>2 Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>→ Schutzgut (nicht betroffen) Wird im Rahmen des schonen Ausgleichs zwischen de Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Rahmen der durch den BPlan getroffenen Vorkehrungen ausgeglichen.</p>
Grundwasser / Trinkwasserschutz	<p>3 Keine Lage im Trinkwasserschutzgebiet, Grundwasser wird nicht angeschnitten.</p> <p>4 Durch die Art der Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Untergrund zu erwarten. Niederschlagswasser darf nur über den bewachsenen Boden versickert werden</p> <p>→ Schutzgut nicht betroffen</p>
Klima / Luft - Mensch	<p>5 Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert.</p> <p>6 Wohngebiet schließt an drei Seiten an vorhandene Wohnbebauung. Keine Konflikte /Beeinträchtigungen zwischen Planungsvorhaben und Umgebung zu erwarten.</p> <p>→ Schutzgut nicht betroffen</p>

Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume und Schutzgebiete des Naturschutzes	7 Schutzgebiete liegen keine vor. → Mittlere Auswirkungen auf Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da Beseitigung.
Landschaftsbild / Mensch -Erholung	8 Die geplanten Wohnbauflächen schließen an drei Seiten an vorhandene Bebauung an. ✦ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung. → keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Es sind schlussendlich keine Schutzgüter betroffen.

c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet verbuschen und voraussichtlich mittelfristig flächendeckend zu einem Wald auf trockenem Standort entwickeln.

Aufgestellt: Teublitz, den 15.06.2015

Planungsgemeinschaft Planungsbüro
Licha
Architekturbüro Seidl

.....

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat amdie vorstehende
Begründung vom 15.06.2015 zur Änderung des Bebauungsplans Winkerling West
vom 15.06.2015 beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

DR. SUSANNE PLANK
1. BÜRGERMEISTERIN

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

WA : Allgemeines Wohngebiet BauNVO §4

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

Im Dachgeschoss dürfen keine Aufenthaltsräume eingebaut werden.

2.3 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

- (1) Baukörper:
Die Höhe der Fußbodenoberkante im EG wird von 25 - 60 cm über dem mittleren Geländeniveau festgelegt.
Angebaute Wintergärten sind zulässig.
- (2) Dächer:
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15° - 40°, oder auch mit Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° - 30° auszuführen.
Garangengebäude an der Schallschutzwand sind in Pultdächern mit 45° auszuführen.
Die Bebauung auf 1+2, 3+4, 5+6 müssen jeweils einheitliche Dachformen und Neigungen aufweisen.
- (3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
 1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.
 2. Dachgauben oder liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 3,00 m² vertikaler Ansichtsfläche je Gaube oder Fenster nicht überschreiten.

Die Summen der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

3. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

(4) Dacheindeckung / Farbe:

1. Dacheindeckung ist in Pfannen- oder Biberschwanz zulässig.

Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech beschichtet Begrünte Dächer sind zulässig.

2. Die Dachflächen sind in roten – braunen und grauen - schwarzen Farbtönen zu gestalten.

(5) Außenwände:

1. Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen.

Die Verwendung von Holzschalung im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude ist zulässig.

2. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten.

3. Ornamentputze sind nicht zulässig.

(6) Garagen:

Garagen sind zulässig gemäß §12 BauNVO. Sie sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Abschlußwand der Garagen und Geräteräume zum nachbarlichen Gewerbebau ist als einfache Schallschutz- und Brandwand auszuführen.

(7) Stellplätze:

Die Flächen für Stellplätze dürfen nur mit leicht bzw. wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) Die

notwendigen Stellplätze sind in den jeweiligen Quartieren zu errichten.

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt > 55,00 m² Grundfläche pro WE.

(8) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §23 Abs.5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von notwendigen Stellplätzen und Garagen i.S. des §14 Abs.2 BauNVO .

Andere Nebenanlagen sind in den nicht überbaubare Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 25 m² Nutzfläche zulässig.

Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf max. 3,00 m festgelegt.

2.5 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,0 m² (gemäß Art. 63 BayBO) der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.7 Einfriedung

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschl. eines maximal 0,20 m hohen Beton- oder Granitsockels zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun mit max. 1,20 m erlaubt.

2.8 Befestigte Flächen

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.9 Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich der Garagen erforderlich.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in 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 keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird.
Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen.
Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

3.1.2 Schutzzone längs der Ver-/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 beachten.

3.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

3.1.4 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 im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar.
Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit.

3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 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 geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

3.2.2 Vermeidung der Beeinträchtigung der Flächenstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches

Alle in den Randbereichen des Baugebietes liegenden Flächen sind von Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt für die Erschließungs- sowie sonstigen Baumaßnahmen.

3.2.3 Begradigen der Grundstücke

Um die Hanglage des Baugebietes für die Nutzung günstiger zu gestalten, sind an den Grundstücksgrenzen Abmauerungen in Form von Trockenmauern in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.2.4 Pflanzgebotliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzarten, Mindestpflanzqualität (Vorschläge)

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betulla pendula	Sand-Birke

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus piraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Zulässig für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lingustum vulgare	Gemeiner Linguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig, zur Fassadenbegrünung, die bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen privaten Grünflächen bis zu einem Anteil von 40%.

Nicht verwendet werden dürfen:

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990(PlanV90)

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2Nr.1, § 9 Abs. 1, BauGB, §§ 4 BauNVO)

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2Nr.1, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

4.2.1 Geschossflächenzahl **GFZ 0,60**

4.2.2 Grundflächenzahl **GRZ 0,40**

4.2.3 Zahl der maximal Vollgeschosse **II**
Mindestens jedoch E+D

4.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.3.1 Offene Bauweise **O**

4.3.2 nur Einzel-, Doppel- und
Mehrfamilienhäuser zulässig



4.3.3 Baulinie



4.3.4 Baugrenze

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

4.4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.4.1 Straßenverkehrsfläche



4.4.2 Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung 

4.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und
Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen



4.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

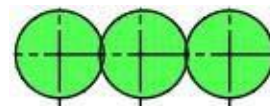
4.5.1 Anpflanzungen von Bäumen

Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume



Hecken



4.6. Sonstige Planzeichen

4.6.1 Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätzen,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:

Garagen

Nebengebäude

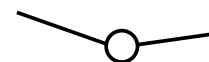


4.6.2 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



4.7. Kartenzeichen nach Bayer. Zeichenanweisung

4.7.1 Flurstücksgrenze mit abgemarktem
Grenzpunkt
(numerischer Grenznachweis)



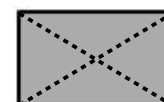
4.7.2 Flurstücksnummer

496/5

4.7.3 Best. oberirdischer Baukörper
(z.B. Wohnhaus)



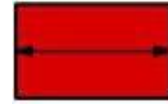
4.7.4 Offene Überdachung



4.8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(nicht nach PlanV90)

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

4.8.1 Vorschlag einer möglichen
Bebauung mit Firstrichtung



4.8.2 Parzellennummer



4.8.3 Nutzungsschablone

1= Art der Baulichen Nutzung
3= Grundflächenzahl
4= Geschossflächenzahl
5= Bauweise
6= Dachform und Neigung
7= Parzellen

1	2
3	4
5	6

7 2=
Zahl der
Vollgeschosse

4.8.4 Privatweg



Aufgestellt: Teublitz, den [15.06.2015](#)

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

Planungsgemeinschaft Planungsbüro
Licha
Architekturbüro Seidl

.....

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat amdie vorstehende
Festsetzungen vom **15.06.2015** zur Änderung des Bebauungsplans Winkerling West
vom **15.06.2015** beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

DR. SUSANNE PLANK
1. BÜRGERMEISTERIN

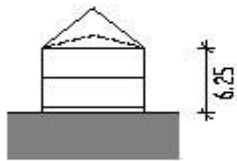
5. PLANUNTERLAGEN

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“

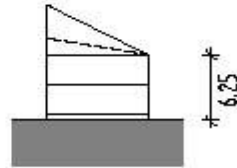
Festsetzung von Regelquerschnitten M.: 1: 500/100

1. Wohngebäude

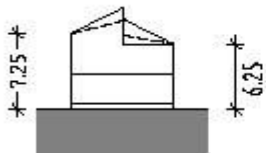
E+I Satteldach 15°-40°



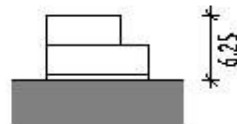
E+I Pultdach 10°-30°



E+I Pultdach 10°-30°

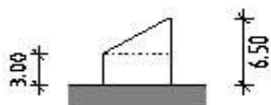


E+I Flachdach



2. Garagen

Pultdach 45°



Wandhöhe
max. 3,00 m hofseits
6,50 m Schallschutzwand Grenzbebauung

3. Zufahrtsstraße



Parken Fahrbahn Bankett

2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan „Winkerling West“