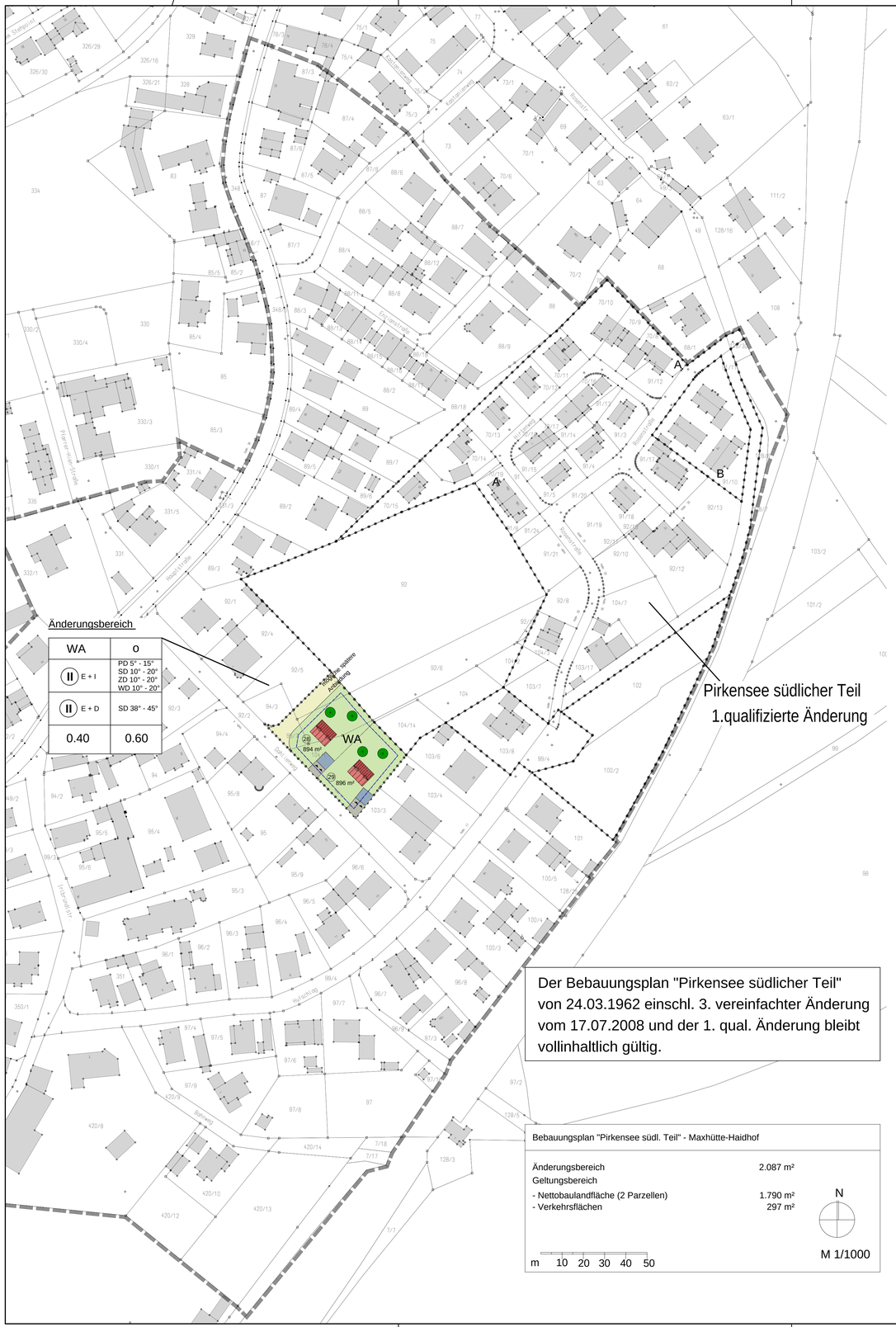


A. Festsetzungen für Änderungsbereich

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Art der Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO
Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig.

3. Mass der Baulichen Nutzung

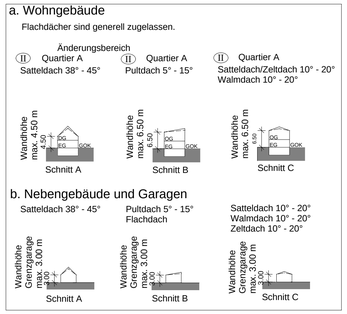
0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

Flachdächer sind generell zugelassen.



b. Nebengebäude und Garagen

5. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

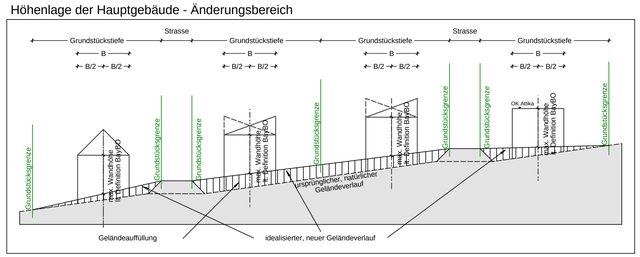
Änderungsbereich
Pro selbständigem Gebäudeteil (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte Reihenhausabteil) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

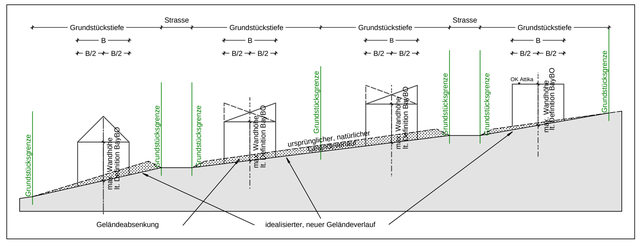
7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage - Änderungsbereich

Höhenlage der Hauptgebäude - Änderungsbereich





Die dargestellten Höhenschichtlinien stellen den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf dar.

9. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,10 m zulässig.

Für den Änderungsbereich gelten abweichende Festsetzungen, siehe hierzu Satzung §8.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die Wandhöhe ab idealisiertem Geländeverlauf gemessen.

10. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel hangseits nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut)betragen und talseits nicht mehr als 3.50 m

Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Carports sind generell zugelassen.
Garagen mit Flachdächer sind generell zugelassig.
Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.
Bei Wohneinheiten < 48 m² Wohnfläche reicht
1 Stellplatz aus. (näheres siehe Satzung)

11. Einfriedungen

Strassenseitige Einfriedungen (einschließlich ihrer Sockelausbildung) sind nur als max. 1.00 m hohe Zäune zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune mit einer Höhe von max. 1.20 m zulässig

12. Verkehrsflächen

private Stellplätze

öffentliche Fläche für spätere Verkehrsanbindung

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

Bäume auf privaten Grund, Lage variabel gemäß 13. Grünordnerische Festsetzungen in Satzung

B. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

private Grünfläche

226/7 Flurstücksnummern

18 Parzellennummer

620,00 m² Grundstücksfläche

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagene Garagen

Garagenzufahrten

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
(Ober-)Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
(Ober-)Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

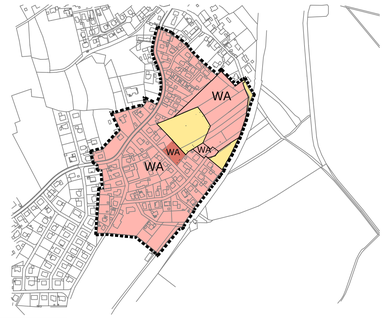
....., den .....
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
.....
(Ober-)Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung

Baugebiet "Pirkensee südlicher Teil"

2. qualifizierte Änderung



Bauherr:	Stadt Maxhütte-Haidhof Regensburgerstraße 18 93142 Maxhütte-Haidhof
Planverfasser:	Preihsl & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld
Schallschutz:	alfred bartl bauphysik I akustik Altentreswitz 25 92648 Vohenstrauß
Grünordnung:	Gottfried Blank Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Marktplatz 1 92536 Pfreimd

Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister

Fabian Biersack
Dipl.-Ing.(FH)

Alfred Bartl
Dipl.Ing.(FH)Akustik/Bauphysik

Gottfried Blank
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

aufgestellt:	Fassung vom:	Projektnummer:	Maßstab:
14.09.2022	14.09.2022	B-04-36/18	1:1000