

# 5. Änderung

des Bebauungsplanes

**Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark mit integrierter Grünordnung**

## Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teile B, C)



**Stadt Maxhütte-Haidhof**

1. Bürgermeister Rudolf Seidl

Regensburger Str. 18

93142 Maxhütte-Haidhof

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE  
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 25.03.2026

Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung werden durch die vorliegende 5. Änderung im Geltungsbereich vollumfänglich ersetzt.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Gewerbegebiet GE<sub>4</sub> gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit den Hauptsortiment Lebensmittel und Getränke samt Randsortimenten zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird eine Grundflächenzahl von max. 0,8 i.S.d. § 19 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Ge

### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im GE<sub>4</sub> wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO); es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

### 1.4 Pflanzbindung / Erhaltung von Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen können lagemäßig um max. 3 m angepasst werden. Es sind Bäume der folgenden Pflanzenliste anzupflanzen:

**Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahor
<i>Alnus x spaethii</i> -	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Craetagus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wid-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus Lobel´</i>	Schmalkronige Ulme

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen nicht durch mögliche bauliche Anlagen nachteilig beeinträchtigt werden.

## **1.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO**

### **1.5.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind bei Haupt- und Nebengebäuden Flachdach, Pultdach und Satteldach zulässig.

Als Dachmaterialien sind ziegelrote bis rotbraune sowie hellgraue bis anthrazitfarbige Dachziegel, Betonsteine, beschichtete Bleche sowie Glas zulässig.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und zur solaren Wassergewinnung sind nur neigungsgleich über der Dachfläche zulässig.

### **1.5.2 Fassaden**

Ornamentputze sind unzulässig.

Fassaden der Hauptgebäude sind bei Fassadenlängen über 30 m nur gegliedert zulässig. Eine Gliederung ist erreicht, wenn keine durchgehend gleichen Fassadenmaterialien zwischen EFOK und oberer Trauflinie auf einem Abschnitt von mindestens 50 % der gesamten Fassadenlänge je Gebäude verwendet sind oder Belichtungsöffnungen auf mindestens 30 % der Fassadenfläche bestehen.

### **1.5.3 Einfriedungen**

As Einfriedungen sind nicht zulässig.

### **1.5.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und nur bis zu einer Höhe von max. 1 m über der Traufe oder Attika zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m und eine Länge von maximal 5,0 m je Nutzungseinheit aufweisen.

Blink- und Wechsellicht sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbefahnen zulässig.

## 2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### Stellplatzsatzung

Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt wird verwiesen.

### Immissionsschutz

Der bisherige Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark mit integrierter Grünordnung“ zuletzt geändert durch die 4. Änderung, enthält nach den Festsetzungen § 9 für den Bereich des **GE1** immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel. Die Einhaltung dieser Pegel war gemäß dem bisherigen Festsetzungen beim Genehmigungsantrag anhand schalltechnische Gutachten nachzuweisen.

Satzungen und Festsetzungen müssen im Sinne der Normenklarheit eindeutig und ausreichend bestimmt oder bestimmbar sein. Diese Voraussetzung liegt aus Sicht des Planverfassers im Rahmen der 4. Änderung nicht vor.

Aus den Festsetzungen durch Planzeichnung lässt sich nicht eindeutig erkennen, in welchen räumlichen Bereichen die Art der baulichen Nutzung als GE1 festgesetzt ist. Zudem fehlt dem Planzeichen eine Nutzungsschablone für das GE1. Insofern fehlt auch eine eindeutige Regelung, auf welche Fläche sich die Schalleistungspegel nach Festsetzung § 9 beziehen.

Die Vorgabe, dass das Einhalten der Schalleistungspegel im Genehmigungsverfahren nachzuweisen wäre, ist unzulässig. Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen in ein anderes, von einer Bebauungsplansatzung unabhängig geregeltes Verfahren (hier Baugenehmigungsverfahren) nicht eingreifen. Bisher war auch unklar geregelt, aus welchen Gründen die Genehmigungsbehörde in begründeten Ausnahmefälle auf eine Begutachtung verzichten konnte oder vom Gutachten abweichende Schalleistungspegel zulassen konnte.

Mit dieser Festsetzung war bisher die erforderliche Lösung eines erkannten schalltechnischen Konfliktes nicht gewährleistet. Die von der Planung betroffenen (hier nächstgelegene, schutzwürdige Nutzungen) konnten sich nicht auf eine endabgewogene Lösung des erkannten Konfliktes verlassen.

Der Bebauungsplan ermöglichte bisher das Verschieben des erkannten Konfliktes in ein nachgelagertes Verfahren. Diese Konfliktverlagerung ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, sofern auf der nachgelagerten Ebene eine Konfliktlösung grundsätzlich als plausibel erscheint.

Mit der vorliegenden 5. Änderung entfällt die bisher unklare und für die planbetroffenen nicht endgültig abgewogene Regelung. Zudem beinhaltet die vorliegende 5. Änderung eine Erweiterung der möglichen Einzelhandelsbetriebe auf einer Grundstückfläche, die nicht als eigenständige Grundstückfläche abgeteilt wird sondern vielmehr als Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes im direkten südlichen Anschluss an die 5. Änderung den Grundeigentümer geplant ist.

Damit ist die schalltechnische Situation nur unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe bei der geplanten Erweiterung zu bewerten.

Nachdem im Wirkungsbereich der vorgesehenen 5. Änderung weitere schutzwürdigen Nutzungen im Laufe der Jahre hinzukamen, erscheint eine Verlagerung der immissionsschutzrechtlichen Bewertung auf das Genehmigungsverfahren sachgerecht. Ein Belassen oder eine Übernahme der bisherigen Schalleistungspegel würde der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht gerecht werden.

Die Anlieferung des vorgesehenen, zusätzlichen Einzelhandelsbetriebes (Getränkemarkt) ist über den bestehenden Parkplatz an der Ostfassade von den nächsten schutzwürdigen Nutzungen abgewandt möglich.

Zudem entfallen gegenüber der nächstgelegenen, schutzwürdigen Nutzung westlich der Regensburger Straße bisher als Parkplatz genutzte Flächen, was einer schalltechnischen Verbesserung führt. Mit dem geplanten Getränkemarkt ist auch nicht zu erwarten, dass emittierende, technische Anlagen wie zum Beispiel Kühlungen oder Lüftungen an der den schutzwürdigen Nutzungen direkt gegenüberliegenden Seite angebracht werden müssen. In Baueingabeverfahren bestehen genügend Möglichkeiten, die schalltechnische Situation so zu optimieren, dass die gesetzlich zulässigen Immissionswerte insbesondere an den schutzwürdigen Nutzungen westlich der Regensburger Straße eingehalten werden können.