Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/234/2017
Schneeberger, Gerhard	Datum:	06.09.2017
	Aktenzeichen	•

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

Betreff:

Frühzeitige Beteiligung als Nachbargemeinde zur 31. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Zum Schwarzenberg MD" in Maxhütte-Haidhof - Empfehlung an den Stadtrat

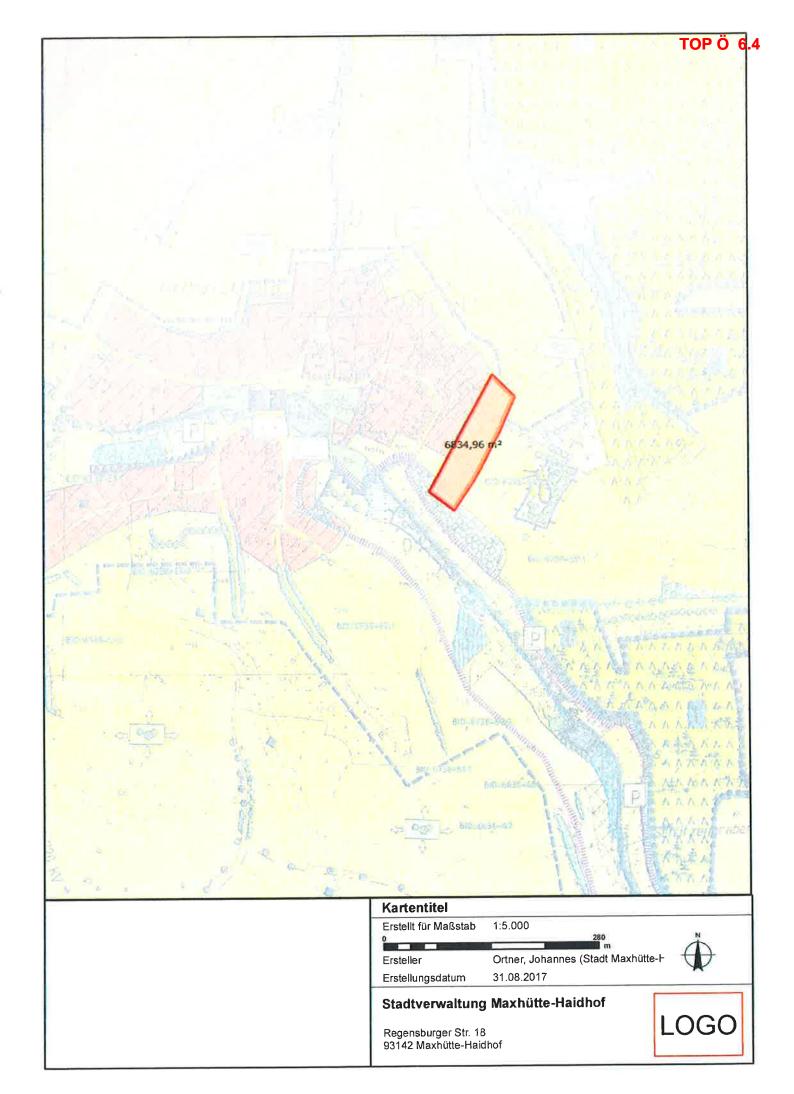
Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, dass in Meßnerskreith auf einer Fläche von ca. 0.7 ha ein Baugebiet als Dorfgebiet ausgewiesen wird. In der Flächennutzungsplanänderung sollen nun die bislang landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen festgesetzt werden.

Die Planung ist darin begründet, dass man einen einheitlichen Ortsabschluss von Meßnerskreith schaffen möchte, in dem man die Teilflächen nördlich der "Schwarzerberg Straße" in das Planungsgebiet mit einbezieht.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante 31. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. gualifizierter Änderung des Bebauungsplanes "Zum Schwarzerberg (MD)" in Maxhütte-Haidhof im Rahmen der Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht berührt werden.



Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/235/2017
Schneeberger, Gerhard	Datum:	06.09.2017
	Aktenzeichen:	

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

Betreff:

Frühzeitige Beteiligung als Nachbargemeinde zur 32. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. qualifizierten Änderung des bauungsplanes "Pirkensee - südlicher Teil (WA)" in Maxhütte-Haidhof - Empfehlung an den Stadtrat

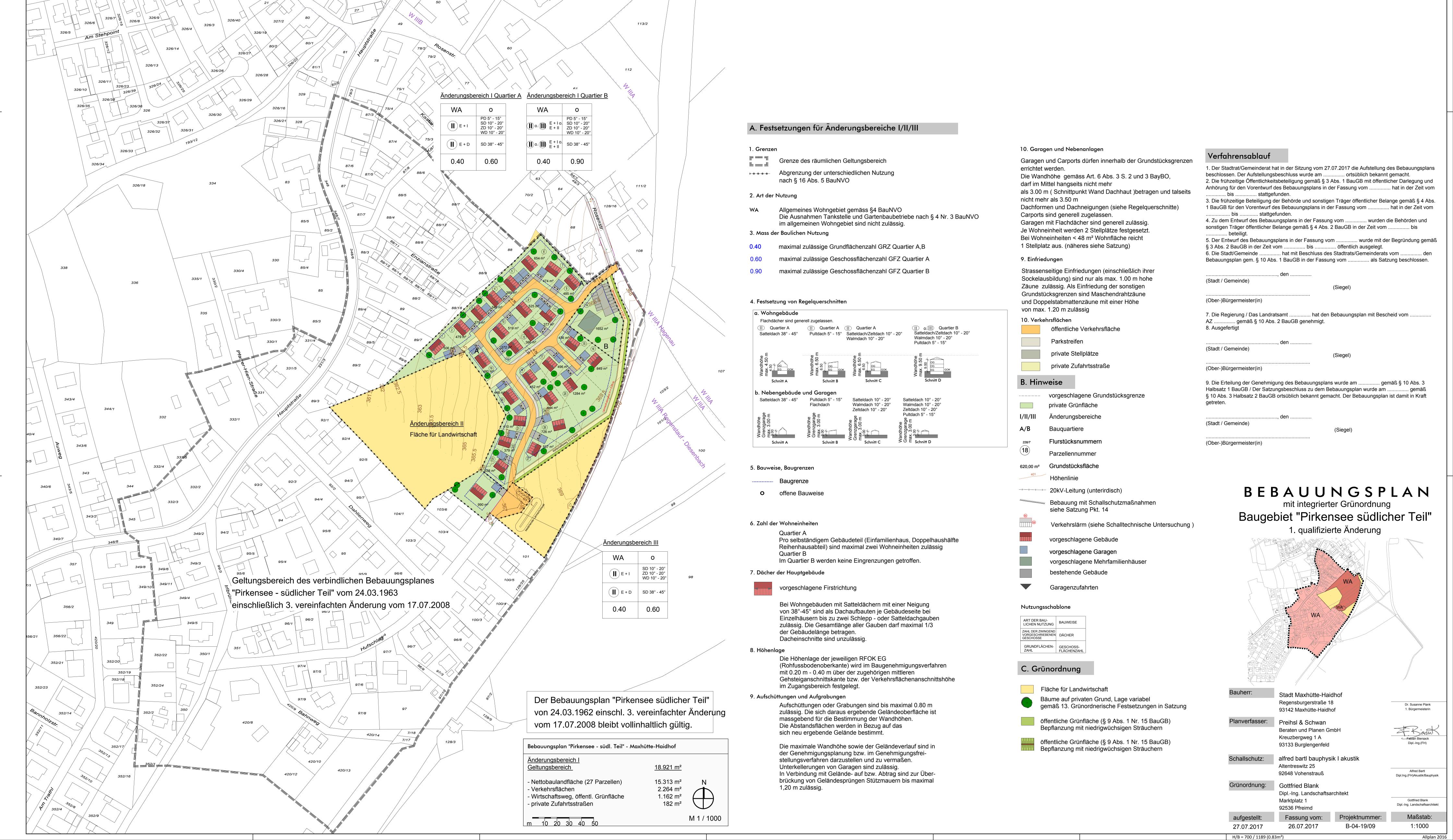
Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 beschlossen, dass in Pirkensee auf einer Fläche von ca. 1,9 ha ein Baugebiet als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen wird.

Es sind 27 Parzellen geplant; eine davon für ein Mehrfamilienhaus. In der Flächennutzungsplanänderung sollen, die in einem Teilbereich bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen, nun als Wohnbauflächen festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante 32. Flächennutzungsplanänderung mit gleichzeitiger 1. qualifizierter Änderung des Bebauungsplanes "Pirkensee - Südlicher Teil (WA) in Maxhütte-Haidhof im Rahmen der Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht berührt werden.



Stadt Burglengenfeld

Marktplatz 2 – 6 93133 Burglengenfeld



Vorlagebericht

Bauverwaltung	Nummer:	BauVW/236/2017
Schneeberger, Gerhard	Datum:	06.09.2017
	Aktenzeichen:	

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrs- ausschuss	20.09.2017	öffentlich
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich

Betreff:

Beteiligung als Nachbargemeinde zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Regensburger Straße (WA)" in Maxhütte-Haidhof **Empfehlung an den Stadtrat**

Sachdarstellung, Begründung:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 beschlossen, dass auf den Flurnummern 1878 und 1879/11, Gem. Maxhütte-Haidhof statt bisher neun Parzellen nunmehr 14 Wohnbauparzellen entstehen sollen.

Ebenfalls erfolgt hierdurch eine Umplanung zu einem Wendehammer. Der ursprünglich geplante Durchstich von der Henry-Goffard-Straße auf die Friedrich-Ebert-Straße über das östlich gelegene Grundstück wird nicht weiter verfolgt, da für das notwendige Flurstück keine Abgabebereitschaft vorliegt.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan (E+I), sollen künftig die Bautypen E+D und E+I, sowie zusätzlich auch eingeschossige Bungalows zulässig sein. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.000 m².

Beschlussvorschlag BUV:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gegen die geplante 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Regensburger Straße" in Maxhütte-Haidhof im Rahmen der Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände zu erheben, da die Belange der Stadt Burglengenfeld nicht berührt werden.



Bebauungsplan "östlich der Regensburger Straße" - Maxhütte-Haidhof

A. Festsetzungen

1. Grenzen Grenze des räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A/B

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A/B4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude II Quartier A/B Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° Krüppelwalmdach 38° - 4	II Quartier A/B Pultdach 5° - 10° Flachdach 45°	II Quartier A/B Satteldach/Zeltdach 10° - 20° Walmdach 10° - 20° Krüppelwalmdach 10° - 20°	Quartier A Satteldach 10° - 20° Zeltdach 10° - 20° Walmdach 10° - 20°
Wandhöhe max. 4.50 m 4.50 m A.50 m A.50 m	Wandhôhe max. 6.50 m 6.50 m Schuitt B	Wandhöhe max. 6.50 m 6.50 c Schnitt C	Wandhöhe Max. 4.50 Beautiff D Schuitt D
b. Nebengebäude u Satteldach 38° - 45° Walmdach 38° - 45° Krüppelwalmdach 38° - 4	Pultdach 5° - 10° Flachdach	Satteldach 10° - 20° Walmdach 10° - 20° Krüppelwalmdach 10° - 20°	
Wandhöhe max. 3.00 m Schnitt A	Wandhöhe max. 3.00 m	Wandhöhe max. 3.00 m Schnitt C	

Festsetzung der Gebäudehöhen ab vorgegebener Bezugshöhe Die festgesetzten Höhen der Regelquerschnitte dürfen nicht überschritten werden.

<u>Bezugshöhe</u>

Parzelle 6	max. 7.0 m	403,30 müNN
Parzelle 11	max. 7.0 m	405,10 müNN
Parzelle 12	max. 8.0 m	403,50 müNN
Parzelle 13	max. 6.5 m	404,20 müNN
Parzelle 14	max. 7.0 m	403,30 müNN

Festsetzungen für Bebauung

Quartier A	
WA	0
II	SD/ZD/PD WD/KWD FD
I	SD/ZD WD ZD
0.35	0.60

WA	0
	SD/ZD/PD WD/KWD FD
0.35	0.60

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhausabteil) sind im Quartier A und B maximal zwei Wohneinheiten zulässig

7. Dächer der Hauptgebäude

vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG
(Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 m - 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.

(Stadt / Gemeinde)
(Ober-)Bürgermeister(in)

9. Aufschüttungen und Aufgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0.50 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der Wandhöhen.

Die Abstandsflächen werden in Bezug auf das neue Gelände bestimmt.

10. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Flachdächer sind generell zugelassen. 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 nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.

12. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

B. Hinweise

Flurstücksnummern/Hausnummern

Parzellennummer

Höhenlinie

Gehweg

Privatgrün

vorgeschlagene Gebäude

vorgeschlagener Garagenstandort

vorgeschlagene GaragenzufahrtenLLeitungsrecht

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX ZULÄSSIGEN GESCHOSSE BZW ZAHL DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENE GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL

Nutzungsschablone

Verfahrensablauf

- 1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.05.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23.05.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23.05.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.08.2017 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 11.08.2017 wurde mit der
- 6. Die Stadt/Gemeinde Maxhütte-Haidhof hat mit Beschluss des Stadtrats/ Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

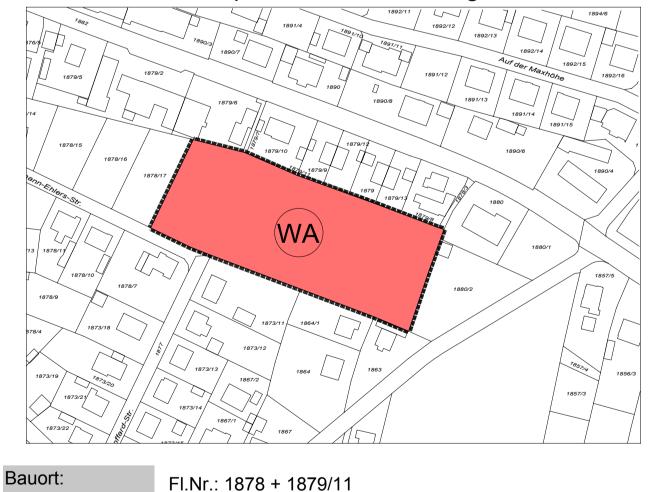
(Ober-)Bürgermeister(in)

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.

(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)
(Ober-)Bürgermeister(in)

Baugebiet "östlich der Regensburger Straße"

1. qualifizierte Änderung



Bauherr: Stadt Maxhütte-Haidhof

Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Preihsl & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



Dr. Susanne Plank

aufgestellt: Fassung vom: gezeichnet: Projektnummer:

11.05.2017 11.08.2017 Forster B-04-03-17

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

1:1000 Allplan 2016

Maßstab: