

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
der Stadt Maxhütte - Haidhof**

**Baugebiet  
„östlich der Regensburger Straße“  
1. Qualifizierte Änderung**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 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**

Fassung vom 11.08.2017

## Inhaltsverzeichnis

§1	Bebauungsplan.....	3
§2	Geltungsbereich.....	3
§3	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§4	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	3
§5	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	3
§6	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	4
§7	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§8	Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB .....	4
§9	Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB.....	5
§10	Werbeanlagen.....	5
§11	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO .....	5
§12	Einfriedungen.....	6
§13	Entwässerung .....	6
§14	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
§15	Schallschutzmaßnahmen .....	7
§16	Archäologische Befundsituation .....	7
§17	Inkrafttreten .....	8

## §1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Fassung vom 11.08.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bebauungsplan vom 12.10.1964 bleibt innerhalb dessen Geltungsbereiches vollinhaltlich gültig.

Für den Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 12.10.1964 gelten nachfolgende Festsetzungen sowie die in der Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Fassung vom 11.08.2017 dargestellten Festsetzungen.

## §2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Fassung vom 11.08.2017 dargestellt.

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

Das Plangebiet (Bebauungsplan vom 12.10.1964) ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

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

## §4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosßzahlen in der Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Fassung vom 11.08.2017 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosßflächenzahlen innerhalb des Geltungsbereiches als Höchstgrenze festgesetzt.

## §5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

#### §6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Gemeinschaftsanlagen (Nebenanlagen, § 14 Abs. 1 BauNVO) dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (2) Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Wohneinheiten < 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche reicht 1 Stellplatz aus.  
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.  
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
- (3) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.  
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

#### §7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung.

#### §8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Aufschüttungen sind bis max. 50 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist für die Ermittlung der Wandhöhen maßgeblich. Die Hinweise der Bayernwerk AG unter Punkt 8 für die Parzellen 6, 11, 12,13 und 14 sind zu beachten.

- (4) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und den natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen.
- (5) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

#### §9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Telekommunikationsfreileitungen und die Bestandsfreileitung der Bayernwerk AG, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

#### §10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

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

- (1) Dächer  
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Fassung vom 11.08.2017.

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind geflamte Dachziegel aus Farbkombinationen der genannten Dacheindeckungsfarben.

Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall oder Gründächer zulässig.

Bei den Parzellen 6, 11, 12, 13 und 14 muss die Dachhaut des Gebäudes in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

(3) Außenwände und Wandhöhe

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 11.05.2017 in der Planzeichnung vom 28.06.2017.

Ornamentputze sind unzulässig.

## §12 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune einschl. Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

## §13 Entwässerung

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

In den Mischwasserkanal kann das häusliche Schmutzwasser, sowie das Niederschlagswasser der Privatflächen eingeleitet werden.

Alternativ kann das anfallende Regenwasser versickert oder verdunstet werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

#### §14 Grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung nach BauGB gilt es zu prüfen, inwieweit sich durch die geplante Änderung relevante Veränderungen, also andersartige Auswirkungen hinsichtlich der schutzgutbezogenen Belange ergeben können.

In der vorliegenden Änderung werden lediglich Anpassungen hinsichtlich der Gebäudearten, der Baugrenzen und der Unterbauung der Stromfreileitung durchgeführt, wodurch kein relevanter zusätzlicher Umfang der Bebauung mit eventuellen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter verbunden ist.

Bereits ohne detaillierte Prüfung kann festgestellt werden, dass sich die geplante Änderung nicht relevant auf die Belange der Schutzgüter

- Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter
- Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- Landschaft (Landschaftsbild)
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft

auswirken wird.

Außerdem ergibt sich kein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der die entsprechenden Eingriffe bereits vorsieht.

Artenschutzrechtliche Belange sind ebenfalls nicht berührt.

#### §15 Schallschutzmaßnahmen

Nicht erforderlich gemäß schalltechnischer Untersuchung 1102\_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik vom 09.08.2017.

#### §16 Archäologische Befundsituation

Die archäologische Befundsituation wurde untersucht. Im Geltungsbereich wurden keine archäologische Befunde festgestellt. Auf die allgemein gültige Meldepflicht zufällig zutage tretender Bodenfunde gem. Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

§17 Bergbau

Werden bei Aushub von Baugruben und Leitungsgräben Hinweise auf alten Bergbau angetroffen ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

§17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Maxhütte - Haidhof, den .....

**Stadt Maxhütte - Haidhof**

---

Dr. Susanne Plank  
1.Bürgermeisterin



## Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenuntersuchungen anzeigepflichtig sind.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.  
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Im Geltungsbereich befindet sich eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Folgende Hinweise für die Parzellen 6, 11, 12, 13 und 14 sind zu beachten:
  - Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG, BAG-DNLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.
  - Antennen – und Blitzschutzanlagen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden.

- Im Schutzzonenbereich sind nur Gehölze mit einer maximalen Anwuchshöhe von 2,5 m erlaubt. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk AG abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hinein geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümer vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkleblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (BGV A3, §7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften verwiesen.
- Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung der Bayernwerk AG, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.
- Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber der Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
8. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
  9. Die Entwässerung der Privatflächen wird im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet. Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte-Haidhof wird auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser nur ein Hausanschlusschacht errichtet.
  10. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
  11. Auf die Schalltechnische Untersuchung 1102\_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik I bauphysik wird hingewiesen.
  12. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.
  13. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
  14. Auf das Landesrecht bzgl. der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 2007) wird hingewiesen.
  15. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der tiefer liegenden privaten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur 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 Mächtigkeit erfolgt.



Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der  
„Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die  
Regenwasserversickerung liefert. Dieser ist kostenlos zu beziehen über Internet  
<http://www.bayern.de/wwa-deg>