

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

**Baugebiet „Schwarzerberg“**

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

**SATZUNG**

## §1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 20.11.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 20.11.2019 dargestellt.

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

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet (MD)“ nach §5 BauNVO festgesetzt.  
Die Ausnahmen Tankstelle nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO im Dorfgebiet sind nicht zulässig.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der zwingend vorgeschriebenen Geschößzahlen der Planzeichnung vom 20.11.2019 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.  
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl müssen befestigte Flächen aus Rasengittersteine nicht berücksichtigt werden.

## §5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

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

- (1) 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 auch 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.

- (2) 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

Garagen und Carports sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Abstandsflächen werden ab neu geplanten Gelände gemessen, ansonsten gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

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

Hauptgebäude:

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Als Lage für die Bemessung des idealisierten Geländeverlaufs wird ebenfalls die Mitte des Gebäudes maßgebend. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.
- (3) Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken ergibt sich der idealisierte Geländeverlauf aus dem Mittel der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraße zu beiden Seiten.

- (4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp.
- (5) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (6) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (7) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
- (8) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.
- (9) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

#### Garagen und Nebenanlagen:

- (1) Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.
- (2) Dabei wird die Wandhöhe ab idealisiertem Gelände gemessen.
- (3) Als Lage für die Bemessung des idealisierten Geländeverlaufes wird die Mitte der Garage maßgebend.

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

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Telekommunikationsfreileitungen, soweit es sich um ein Bestandsrecht 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 nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig.  
Sie dürfen 0,5 m<sup>2</sup> der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Von Beleuchtungen, Werbeanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen darf keine ablenkende oder blendende Wirkung auf den Straßenverkehr ausgehen.

### §11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer  
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 20.11.2019.  
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.  
Fassaden  
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden.
- (2) Außenwände und Wandhöhe  
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 20.11.2019.  
Ornamentputze sind unzulässig

## §12 Einfriedungen und sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig. Stelen an der Grundstücksgrenze sind bis zu 1,0 m zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig (h = max. 1,20 m). Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

## §13 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird ein Trennsystem vorgesehen.

Für das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird ein Regenwasserkanal hergestellt. Dieser wird an den best. Regenwasserkanal angeschlossen, der im Dorfweiher mündet.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über einen Grünstreifen versickert, das Überwasser wird ebenfalls in den best. Regenwasserkanal eingeleitet.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird ein neuer Schmutzwasserkanal hergestellt, der an den best. Kanal angeschlossen wird.

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

Nach §9 Abs. 1 Nr. 16 d sind zwischen der Grundstücksgrenze zur bestehenden Bebauung und der Baugrenze die Gartenflächen so zu gestalten bzw.

Versickerungsflächen zu schaffen, so dass kein wild abfließendes Wasser/Niederschlagswasser in die Nachbargrundstücke laufen kann.

## §14 Grünordnerische Festsetzungen

### (1) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

#### (1.1) Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen 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 auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

#### (1.2) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 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 berücksichtigen.

#### (1.3) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

#### (1.4) Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden.

## (2) Besondere grünordnerische Festsetzungen

### (2.1) Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen östlich des Geltungsbereichs durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

### (2.2) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 1.458 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

#### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1037 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Auf der als Kompensationsfläche anrechenbaren Teilfläche von 1.458 m<sup>2</sup> sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich durchzuführen:

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland; Einsaat einer standortangepassten, regionaltypischen Wiesenmischung
- 2-malige Mahd pro Jahr (maximal), 1. Mahd ab 01.07. des Jahres, Abtransport des Mähguts von der Fläche
- vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen

### (2.3) Gehölzauswahlliste (heimische Arten im Naturraum, Empfehlung)

#### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke



Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Mindestpflanzqualitäten:**

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (private Flächen)
- Obsthochstämme ab 8 cm
- in geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (soweit verwendet)

Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (soweit verwendet)

§15 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 wurden noch nicht durchgeführt, werden jedoch angeraten.
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. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser wird getrennt abgeleitet.  
Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte - Haidhof werden auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser jeweils ein Hausanschlusschacht errichtet.

9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. 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.
11. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
12. Wird bei der Baugrunderkundung und Bauausführung unerwartet auf Altbergbau oder Hinweise auf alten Bergbau getroffen, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG wird hingewiesen.
13. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.