

### **3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Maxhütte - Haidhof**

## **Baugebiet „Winkerling - West“**

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**

## § 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 11.05.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 11.05.2020 dargestellt.  
Der Bebauungsplan vom 26.06.1963 bleibt vollinhaltlich gültig. Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich.

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

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach §4 BauNVO in offener Bauweise ausgewiesen.

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

### (1) Dächer

- Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 28.11.2019
- 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 beschichtetem Metall oder Gründächer zulässig.

### (2) Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden.

### (3) Außenwände und Wandhöhe

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom ..... in der Fassung vom 28.11.2019

Ornamentputze sind unzulässig

## § 5 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.

## § 6 Einfriedungen

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

## § 7 Terrassen

Zulässig sind Terrassen, wenn sie mit Böschungen dem natürlichem Gelände eingefügt werden. Anlage von Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0.60 m mit Bepflanzung zulässig.

## § 8 Freileitungen

- (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.

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

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

## § 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.**

Maxhütte - Haidhof, den .....

**Stadt Maxhütte - Haidhof**

---

Rudolf Seidl  
1.Bürgermeister

### Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.  
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
3. 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.

4. Zum Schutz des Oberbodens:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

5. Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld. Es liegt hierzu ein Auflagenkatalog auf, der bei allen Maßnahmen und Bauvorhaben zu beachten ist. Die Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.
6. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle: Landshut) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.  
Art. 8 Abs.1 DschG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art 8 Abs. 2 DschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. Temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) durch die betriebliche Tätigkeit der sich in der Nähe befindlichen Vorrangfläche für Ton sind hinzunehmen.