

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

**„Pirkensee – südlicher Teil“  
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**

## §1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 27.07.2017 in der Fassung vom 26.07.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bebauungsplan vom 24.03.1962, einschl. den drei vereinfachten Änderungen, bleibt innerhalb dessen Geltungsbereiches vollinhaltlich gültig.

Für die Änderungsbereiche I / II / III innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 24.03.1962 gelten nachfolgende Festsetzungen sowie die in der Planzeichnung vom 27.07.2017 dargestellten Festsetzungen.

## §2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit den Änderungsbereichen I / II / III für die Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung vom 27.07.2017 dargestellt,

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

Das Plangebiet (Bebauungsplan vom 24.03.1962) ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die Änderungsbereiche I und III werden ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

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

Der Änderungsbereich II wird als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der zwingend vorgeschriebenen Geschößzahlen in den Änderungsbereichen I und III der Planzeichnung vom 27.07.2017 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen innerhalb der Änderungsbereiche I und III als Höchstgrenze festgesetzt.

#### §5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird innerhalb der Änderungsbereiche I Quartier A und B und dem Änderungsbereich III 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 innerhalb der Änderungsbereiche I und III 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 innerhalb der Änderungsbereiche I und III zulässig.  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

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

- (1) Baugrundstücke sind innerhalb der Änderungsbereiche I und III 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 in Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Aufschüttungen sind innerhalb der Änderungsbereiche I und III bis max. 80 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist für die Ermittlung der Wandhöhen maßgeblich.
- (4) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (5) Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (6) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,20 m zulässig.

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

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

#### §10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen innerhalb der Änderungsbereiche I und III 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 innerhalb der Änderungsbereiche I und III darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen innerhalb der Änderungsbereiche I und III sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

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

(1) Dächer innerhalb der Änderungsbereiche I und III

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 27.07.2017.

Bei Grenzbebauung innerhalb der Änderungsbereiche I und III sind die Dachformen und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.

Als Dachdeckungsmaterial innerhalb der Änderungsbereiche I und III 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) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente innerhalb der Änderungsbereiche I und III

1. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen am Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.

2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig

3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

(3) Außenwände und Wandhöhe innerhalb der Änderungsbereiche I und III

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 27.07.2017 in der Fassung vom 26.07.2017.

Ornamentputze sind unzulässig

## §12 Einfriedungen und sonstiges innerhalb der Änderungsbereiche I und III

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

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune zulässig (h = max. 1,20 m).

## §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 unter Beachtung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Regenstauf-Diesenbach versickert oder verdunstet werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Regenstauf-Diesenbach kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.

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

### (1) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

#### 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).

#### 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.

#### 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.

#### 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.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung durchzuführen.

## 5. Gehölzauswahlliste

Empfohlene Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

### 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 werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

### Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## §15 Schallschutzmaßnahmen

### (1) Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine mit den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB zu errichten.
2. Die Lage der Mittelachse der Oberkante der aktiven Lärmschutzeinrichtung darf gegenüber der im Planteil eingetragenen Lage um maximal 1,0 Meter verschoben werden.
3. Die Höhe der Fußboden-Oberkanten im Erdgeschoß der Bebauung dürfen die in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext eingetragenen Höhen in Meter über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) nicht überschreiten.

### Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

4. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
5. Die Geschossigkeit für die Berechnung der Außenlärmpegel gilt dabei wie folgt:

Geschoß	
I	0,0 m – 2,8 m
II	2,9 m – 5,6 m
III	5,7 m – 9,0 m

6. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
7. Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch

geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 40$  dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.

8. Eine zentrale oder dezentrale Lüftung in Verbindung mit Schallschutzfenstern als passive Schallschutzmaßnahme ist ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30$  dB(A) zur Nachtzeit in Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 40$  dB(A) während der Tagzeit in Wohn- und Aufenthaltsräumen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mit teilgeöffneten Fenstern nicht erreicht werden kann. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist entsprechend der VDI-Richtlinie VDI 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu führen.
9. An der Bebauung auf folgenden Parzellen sind keine offenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig:

Parzelle	Gebäudeseite	Geschoß
14	Nordost	1. Obergeschoß
16	Südost	2. Obergeschoß
	Nordost	1. und 2. Obergeschoß

10. Von den Festsetzungen unter 9. kann abgewichen werden, wenn an der Fassade geeignete Abschirm-Maßnahmen getroffen werden, welche sicherstellen, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten werden, z. B. teilverglaste Balkone oder teilverglaste Loggien.
11. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

#### §16 Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung

Für die Parzellen 14, 15, 16, 23, 24, 25 und 26 werden wegen Überlagerung des Sekundärschalls mit dem Primären Luftschalls 30 dB(A) als Anhalts- und Grenzwert für den sekundären Luftschall festgesetzt. Erschütterungsschutzmaßnahmen die für diese Parzellen notwendig werden sind im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und nachzuweisen. Auf das Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros imb-dynamik GmbH vom 23.06.2017 wird hingewiesen.

#### §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. Das Baugebiet befindet sich in der äußeren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Regenstauf-Diesenbach. Auflagen gem. Verbots- und Beschränkungskatalog der Verordnung für diese Schutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Regenstauf-Diesenbach kann im Bauamt des Rathauses der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.  
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. 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 in den Änderungsgebieten I und III 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 Hausanschlussschacht errichtet.

9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Auf die Schalltechnische Untersuchung 877\_2 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik I bauphysik vom 06.06.2017 wird hingewiesen.
11. 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.
12. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
13. Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
14. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der tiefer liegenden privaten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über belebt 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>