

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

**„Strieglhof II“**

**2. 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 28.01.2016 geändert am 14.03.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 28.01.2016 (geändert am 14.03.2017) dargestellt.

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

Das Plangebiet ist zum Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) zum Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

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

(siehe zugehörigen Bebauungsplan )

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen 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

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

(1) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden. Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.  
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- (3) Sämtliche Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Gemeinschaftsanlagen (Nebenanlagen, § 14 Abs. 1 BauNVO) dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (4) Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Wohneinheiten < 45 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.

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

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils 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 mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.  
Im Quartier C wird die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante) mit 0.40 m – 0.80 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Aufschüttungen und Grabungen sind bis maximal 0,80 m zulässig.
- (4) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.  
Erforderliche Geländeanpassungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich.

9. Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, 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 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) Leuchtreklamen sind unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen 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 28.01.2016 (geändert am 14.03.2017)  
Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.
- (2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente  
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.
- (3) Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.  
Dacheinschnitte sind unzulässig
- (4) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, auf den Dachflächen, sind zulässig

- (5) Außenwände und Wandhöhe  
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 28.01.2016 (geändert am 14.03.2017).
- (6) Fassaden: Ornamentputze sind unzulässig. Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.
- (7) Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune, bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind geflamte Dachziegel aus Farbkombinationen der genannten Dacheindeckungsfarben.  
Bei Flachdächern, Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall-, Kiesel- oder Gründächern zulässig.

## 12. Einfriedungen und sonstiges

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

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

Ausnahme gilt für die Parzelle 23.

An der Grenze zur Auffüllung muss hier im westlichen Bereich eine geschlossene Einfriedung hergestellt werden, so dass die westliche Grünfläche nicht betreten werden kann. Max. zulässige Höhe 1.80 m.

## 13. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

### 13.1 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.

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

### 13.2 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 2,0 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 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

### 13.3 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.

### 13.4 Grünflächenanteil/Baumanteil

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

## 14. Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 14.1 Allgemeines

Im Geltungsbereich sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind in der auf die Bebauung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

## 14.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

### 14.2.1 Erhalt von Gehölzbeständen (Pioniergehölze)

Bei der Errichtung des Lärmschutzwalls sind die erforderlichen Rodungen auf das bautechnisch zwingend erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

### 14.2.2 Begrünung der Lärmschutzwälle

Zur Etablierung eines Gehölzbestandes sind die Lärmschutzwälle mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen oder durch Naßansaat mit Gehölzsamen zu begründen. Alternativ ist aufgrund des vor Ort hohen Besiedlungspotenzials eine Begrünung auch durch Sukzession zulässig.

### 14.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die mit dem Bebauungsplan Strieglhof II, 1. Änderung erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen in einem Umfang von 4.998 m<sup>2</sup> werden wie folgt festgesetzt:

#### 14.2.3.1 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 216/11 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof (1.858 m<sup>2</sup> im westlichen Geltungsbereich)

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

- Pflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen und standortgerechten Arten gemäß der Plandarstellung

#### 14.2.3.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 357/10 der Gemarkung Katzdorf (Teilfläche von 2.985 m<sup>2</sup>)

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

- Pflanzung von 2 Hecken (mindestens 2-reihig) aus heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste
- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 15.06. des Jahres, mit Mähgutabfuhr

- Berücksichtigung von Altgrasstreifen in den Randbereichen gemäß der Plandarstellung, Mahd alle 3 Jahre zur Offenhaltung

#### 14.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zulässig (Empfehlung für die sonstigen Pflanzungen):

##### **Liste 1 Bäume**

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 pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### **Liste 2 Sträucher:**

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

Zusätzlich auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 357/10 der Gemarkung Katzdorf

Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Salix spec.	heimische Strauchweidenarten

##### **Mindestpflanzqualitäten (Ausgleichs-/Ersatzflächen):**

baumförmige Gehölze: Hei 2 x v. 100-150  
Obstbäume: H ab 8 cm  
Sträucher: Str. 2 x v. 60-100



## 15. Schallschutzmaßnahmen

- An der nordwestlichen und an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen bauliche Anlagen mit den im Planteil angegebenen Mindesthöhen zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtungen dürfen ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB nicht unterschreiten. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtungen können auch Gebäude sein.

- An der Bebauung auf den folgenden Parzellen dürfen keine offenbaren Fenster folgender Räume vorgesehen werden:

Parzelle	Fassade	Etage	Raumart
17	West	II	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
18	West	II	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
22	West	I, II	Tag, Nacht
23	Nordwest, Nord	I	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
	Südwest	I	Schlafräume, Kinderzimmer
24	Nord, West, Süd	III	Schlafräume, Kinderzimmer

- Für das geplante Pellets-Heizwerk ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass sich keine Überschreitungen an der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Gebäuden mit Immissionsorten im Sinne der TA Lärm ergeben.

Ein entsprechender Nachweis ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren durch einen Sachverständigen, der nach § 29 BImSchG bekannt gegeben ist, zu führen.

## 16. Bodenschutz

### Auflagen für die von den Altlasten betroffenen Flächen (Parzellen 17-22 und Quartier C)

An Unterkellerungen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen von Kohlendioxid in den Keller verhindern.

Die Erdarbeiten sind nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durch einen

Sachverständigen gutachterlich zu begleiten. Mögliche Verunreinigungen und Verfüllungen sind unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Der dabei anfallende Aushub muss abfallrechtlich untersucht werden und ist entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sollten Verfüllungen nötig sein, sind diese mit unbelastetem Material zu erledigen und mittels einer Einbauprüfung nachzuweisen.

Der unter Hinweise und die im Planteil gekennzeichnete Auffüllung muss stets mit einer 60 cm dicken Schicht unbelastetem Oberbodenmaterial bedeckt sein. Die ausreichende Auffüllung ist mit Lieferscheinen, arbeitsbegleitenden Fotos etc. schlüssig zu belegen.

Die Auffüllung hat für den Bereich des Quartiers C, die Parzellen 17-22, sowie für den Bereich zwischen der Nord-Süd Baumreihe und dem Quartier A nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen und vor Aufnahme der Wohnnutzung zu erfolgen. Die sich ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhen. Bestehende Pflanzungen werden aufgrund des Schutzes dieser von der Auffüllung ausgenommen.

Um ein betreten der Altlastenflächen im westlichen Bereich zu verhindern, muss entlang des Ostrand der Nord-Süd Baumreihe eine durchgehende Einzäunung mit einer Höhe von 1.80 m hergestellt werden.

#### Auflagen für die Bereiche außerhalb der Altlastenflächen:

Bei künftigen anfallenden Erdarbeiten sind mögliche Verunreinigungen und Verfüllungen unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen. Ein Gutachter, der eine Zulassung gem. § 18 BBodSchG besitzt ist hinzuziehen. Jeglicher anfallender überschüssiger Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten, zu deklarieren und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

#### 17. Wasserschutzgebiet - Schutzzone III B -

Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet Burglengenfeld in der äußeren Schutzzone III B.



18. 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 B des Wasserschutzgebietes Burglengenfeld.  
Auflagen gem. Verbots- und Beschränkungskatalog der Verordnung für diese Schutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet 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 (beim Landratsamt Schwandorf)  
Für bautechnische Maßnahmen bei Verkehrsanlagen muss die RiStWag in ihrer gültigen Fassung verbindlich beachtet werden.
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. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
5. 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.  
Im Bereich des Nutzpflanzenanbaus sollte ein Geotextil in einer Tiefe von 60 cm eingebaut werden.
6. Maßentnahme  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaltigkeit . Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

7. 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 Hausanschlussschacht errichtet. Fehlanlüsse sind zu vermeiden.  
Das Oberflächenwasser versiegelter Flächen darf nicht auf dem Grundstück versickert werden, sondern muss in den Regenwasserkanal geleitet werden. Ausnahmen können nur mittels einer wasserrechtlichen Genehmigung erteilt werden.
8. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
9. Auf die Schalltechnische Untersuchung (755\_3) vom 16.09.2016 des Ingenieurbüros alfred bartl I akustik bauphysik wird hingewiesen (kann bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
10. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
11. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.
12. Auf die historische Recherche und die orientierenden Untersuchungen der tewag GmbH (Orientierende Untersuchung 27392 vom 06.12.2013, Detailuntersuchung 27493 vom 22.12.2015, Erweiterte Detailuntersuchung 27493 vom 07.03.2016) wird hiermit hingewiesen. Die Erdarbeiten auf den Parzellen 17-22 und dem Quartier C sind nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durch einen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten. Sollten wider Erwarten auf den restlichen Parzellen im Rahmen der Einzelvorhaben (z.B. im Rahmen der Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, müssen die Erdarbeiten eingestellt werden und der Fachgutachter hinzugezogen werden.  
Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen.  
Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.