

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

**Baugebiet „Maxhütte - Ost V“**

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 26.01.2018 in der Fassung vom 22.01.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 22.01.2018 dargestellt.

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

Das Plangebiet wird 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 zwingend vorgeschriebenen Geschößzahlen der Planzeichnung vom 22.01.2018 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) 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.  
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

#### §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 max. 0.60 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Aufschüttungen sind 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 1,10 m zulässig.

#### §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 22.01.2018.  
Bei Grenzbebauung sind die Dachformen und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.  
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 26.01.2018 in der Fassung vom 22.01.2018.

Ornamentputze sind unzulässig

## §12 Einfriedungen und sonstiges

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

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

## §13 Entwässerung

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

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser wird ein Regenwasserkanal hergestellt.

In dieses darf das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (durch die Anordnung von Sickerschächten, Muldenversickerungen, Zisternen etc.). Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser gedrosselt auf max. 0,80 l/s in den Regenwasserkanal eingeleitet 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 Kanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

## §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 (Einzelhausbebauung und Geschoßwohnungsbau) ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

## 2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

### **2.1 Allgemeines**

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung umzusetzen (Wallbepflanzung). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls 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 Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

#### 2.2.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls im Süden des Baugebiets

Der Lärmschutzwall im Süden des Baugebiets ist auf der Südseite zur Kreisstraße SAD 8 mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vollständig zu bepflanzen.

#### 2.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 9.254 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

##### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme auf Flur-Nr. 89 der Gemarkung Münchshof

Auf der noch als Kompensationsfläche anrechenbaren Teilfläche von 3.993 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
- Einbringen von mindestens 5 Steinhaufen und 5 Totholzhaufen (ohne Humusanteile aufgeschichtet) zur zusätzlichen Strukturbereicherung
- Erhalt des randlich vorhandenen Gehölzes; Duldung der Gehölzentwicklung in einem der Sukzession überlassenen Streifen von 4 Breite an der Ostseite zur Flur-Nr. 91 (bereits in Abschnitten vorhandene Hecke), dadurch Verbreiterung der vorhandenen Hecke und Verbesserung der Lebensraumqualitäten

#### Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme auf Flur-Nr. 388/3 der Gemarkung Münchshof

Auf der als Kompensationsfläche anrechenbaren Teilfläche von 5.261 m<sup>2</sup> sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich durchzuführen:

- Erhalt aller auf dem Maßnahmegrundstück vorhandenen Gehölzbestände (außerhalb der angesetzten Kompensations-Teilflächen)
- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland durch Einsaat einer standortangepassten, regionaltypischen Saatgutmischung; alternativ Heusaat aus Halbtrockenrasen der Umgebung
- 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 und Wildobsthochstämmen zur zusätzlichen Strukturbereicherung entsprechend der planlichen Festsetzungen



Die östlich, nicht für vorliegendes Eingriffsvorhaben benötigte Teilfläche (derzeit Acker) kann für zukünftige Eingriffsvorhaben angesetzt werden (582 m<sup>2</sup>).

#### 2.2.4 Gehölzauswahlliste

##### 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
  
- Obsthochstämme ab 8 cm
  
- in geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

#### Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

## §15 Schallschutzmaßnahmen

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage 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. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtung können auch Gebäude sein.
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 „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.
4. Eine Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 29 bis 37 darf erst nach Vorliegen der akustischen Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung erfolgen. Diese liegt vor, wenn die Lärmschutzeinrichtung vollständig die festgesetzte Höhe erreicht hat und ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB vorliegt.

### Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

5. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
6. 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

7. Soweit die Orientierung der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen, verglasten Balkonen, Wintergärten o. vgl.) sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI VDI-Richtlinie VDI 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.
8. 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.

### §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. 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. Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern und gedrosselt ins Abwassersystem abzugeben.  
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten.  
Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte - Haidhof werden auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser jeweils ein Hausanschlusschacht errichtet.  
Fehlanschlüsse sind zu vermeiden.

9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Auf die Schalltechnische Untersuchung 1080\_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik I bauphysik vom 23.11.2017 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. Wird bei der Baugrunderkundung und Bauausführung unerwartet auf Altbergbau oder Hinweise auf alten Bergbau getroffen, ist unverzüglich das Bergamt zu verständigen.
14. Durch die Fa. ArcTron wurde die Fläche auf Bodendenkmäler untersucht. Es wurden keine Befunde, die weitere archäologische Ausgrabungen erforderlich gemacht hätten, festgestellt.