

**Satzung zum Schutz und zur künftigen Gestaltung der ehemaligen Werkssiedlung des
Eisenwerks Maxhütte an der Regensburger Straße
(Gestaltungssatzung -GS)**

Vom 15. Juli 2026

Aufgrund Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Artikels 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Maxhütte-Haidhof folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich der ehemalige Werkssiedlung des Eisenwerks Maxhütte an der Regensburger Straße für die Grundstücke Fl. Nr. 104, 104/1, 104/02, 104/3, 104/5, 116/7, 116/8, 1873/31, Gemarkung Maxhütte-Haidhof. Der Geltungsbereich ist in beiliegendem Lagerplan ersichtlich. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Die besonderen Anforderungen der Satzung gelten für die Errichtung, Änderung und baugestalterische Veränderungen von baulichen Anlagen und Freiflächen. Sie gelten auch für den Unterhalt, die Instandsetzung sowie genehmigungsfreie oder für die Genehmigung freigestellte, bauliche Anlagen.

**§ 2
Bauliche Gestaltung**

- (1) Die Wohnanlage besteht aus Zeilenbauten im Wechsel mit Torgebäuden als Verbindungsbau. Die Zeilen-Tor-Bebauung ist zum Teil gruppiert um Wohnhöfe und einen zentralen Hof. Die Innenhöfe, die originalen Nebengebäude, der zentrale Platz der Anlage und die vorgelagerten Grünbereiche sind Bestandteil der Wohnanlage.
- (2) **Dachform, Dacheindeckung:**
Dachform und Dachneigung sind entsprechend der originalen Architektur zu erhalten. Dachränder, Traufe und Ortgang sind entsprechend der originalen Architektur mit knappen Überständen an der Traufe und den Ortgängen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zur Dacheindeckung sind kleinteilige, naturrote Tonziegel zu verwenden. Eine Glasur oder Engobe ist nicht zulässig.
- (3) **Dachein- und aufbauten:**
Der Einbau von Dachflächenfenstern zur Wartung des Dachs, technischer Anlagen sowie der Belichtung des Dachraums ist zulässig. Dabei ist ein Abstand von zwei Sparrenfeldern zum Ortgang einzuhalten. Die Breite orientiert sich am Sparrenfeld. Dacheinschnitte und zusätzliche Dachaufbauten sind nicht zulässig.

(4) **Fassaden:**

Die Fassaden sind als geputzte Lochfassaden gemäß der originalen Architektur zu er- und unterhalten.

Jedes Zeilengebäude ist in einer durchgängigen Farbigkeit zu halten. Ein Farbwechsel erfolgt mit dem Torbogen.

Die Fassadenfarbigkeit orientiert sich an beiliegendem Farbkonzept und ist auf die gesamte Anlage abzustimmen.

Das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage steht im Vordergrund, deshalb sind zu dunkle, zu grelle und unpassende Farben nicht zulässig.

(5) **Öffnungselemente:**

Die gewählte Ausführung muss innerhalb eines Zeilengebäudes einheitlich erfolgen.

Hauseingangselemente sind als handwerklich hergestellte Holz-Eingangselemente mit Glaseinsatz zulässig. Der Farbton ist auf die Fassadenfarbigkeit abzustimmen. Fenster sind in weißer Farbigkeit, geteilt als zweiflügelige Ausführung zulässig.

Fensterläden oder Schiebeläden sind zulässig. Der Farbton ist auf die Fassadenfarbigkeit abzustimmen.

§ 3

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

- (1) Solardachziegel sind auf Gebäuden mit Satteldach in roter Farbigkeit vollflächig zulässig.

- (2) Solarmodule sind auf Satteldächern dachparallel zulässig, wenn diese im gleichen Format und gleich ausgerichtet als ein firstparalleles, zentriertes, rechteckiges Feld oder Band ausgebildet werden. Ein Abstand von mindestens 0,30 m zu First und Ortgang sind einzuhalten.

Absatz 2 gilt entsprechend für in die Dachfläche integrierte Module oder Sonnenkollektoren als Flachkollektoren.

- (3) An den zum Innenhof orientierten Balkonen sind Solarenergieanlagen nur senkrecht und parallel zur Brüstung des Balkons zulässig.
- (4) Gebäudeunabhängig sowie in, auf und an Außenwänden von Gebäuden sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren unzulässig.

§ 4

Einfriedungen, Garagen und Nebengebäude

- (1) Einfriedungen sind grundsätzlich durch Pflanzungen und Grüngestaltungen herzustellen.
- (2) Nebengebäude der originalen Architektur sind zu er- und unterhalten in der ursprünglichen Ausführung: Holzbauten mit Holzverschalungen und Satteldächern mit Blecheindeckung. Neue Nebengebäude orientieren sich in ihrer Gestaltung am ursprünglichen Bestand.
Alternativ dazu ist die Ausbildung von flachgeneigten oder flachen Dächern als Gründach zulässig.

§ 5

Freianlagen

- (1) Zum öffentlichen Straßenraum orientiert (Regensburger Straße, Am Sportplatz) ist das Vorgelege von baulichen Anlagen freizuhalten und als Grünbereich zu er- und unterhalten.

- (2) Die Innenhöfe sind als Wohnhöfe zu begrünen, zu entsiegeln und im Hinblick auf Verschattung und Verdunstung zu verbessern.

§ 6 Befreiungen und Ausnahmen

Von Festsetzungen der Gestaltungssatzung können nach Art. 63 der Bayerischen Bauordnung Befreiungen und Ausnahmen erteilt werden, wenn die grundsätzlichen Ziele dieser Satzung gewahrt bleiben.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 (1) der Bayerischen Bauordnung kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift verstößt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 09.12.1983 außer Kraft.

Maxhütte-Haidhof, den 16.07.2026


Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister



Die Satzung wurde am 16.07.2026 in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 17.07.2026 angeheftet.



SATZUNG DER EHEMALIGEN WERKSSIEDLUNG
DES EISENHÜTTENWERKS MAXHÜTTE
AN DER REGENSBURGER STRASSE
M1/2500

