

Stadt Furth im Wald



Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet

„Aufelder“

INHALTSVERZEICHNIS

- A Übersichtsplan M. 1:5000
- B Planliche Festsetzungen, Bebauungsplan M. 1:1000
- C Textliche Festsetzungen mit textlichen Hinweisen
- D Begründung
- E Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
- F Aktiver und passiver Schallschutz M. 1:100
- G Erschließungsplan M. 1:1000
- H Präambel
- J Verfahrensvermerke

Stadt Furth im Wald

Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet
„Aufelder“



Begründung

30.04.2020

Herausgeber	Stadt Furth im Wald
Bearbeitung	Stadtbauamt Furth im Wald
unter Mitwirkung von	planwerkstatt.Architekten Rosenstraße 10, 93437 Furth im Wald

INHALTSVERZEICHNIS

1	Förmliches Verfahren und Planungsgrundlagen	5
1.1	Aufstellungsbeschluss, Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Wahl des Verfahrens	7
1.3	Verfahrensübersicht	7
1.4	Rechtsgrundlagen	8
2	Anlass und Erfordernis der Planung	8
3	Ziele und Zwecke der Planung	9
4	Rahmenbedingungen der Planung	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	11
4.2	Regionalplan „Region Regensburg (Region 11)“	11
4.3	Flächennutzungsplan	13
4.4	Bebauungspläne	15
5	Planungsgrundsätze	16
5.1	Derzeitige Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung	16
5.2	Städtebaulicher Entwurf	16
5.2.1	Erschließung	17
5.2.2	Nutzungsstruktur	18
5.2.3	Grünordnung	19
5.3	Fachbeiträge	21
6	Planinhalte	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundflächenzahl	23
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen	23
6.3	Zahl der Wohnungen	25
6.4	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	25
6.5	Bauweise, zulässige Hausformen	25
6.6	Stellung der Gebäude	26
6.7	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	27
6.8	Abstandsflächen	27
6.9	Verkehrliche Erschließung	28
6.9.1	Straßenverkehrsflächen (Eschkamer Straße, Planstraße A)	28

6.9.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße B)	29
6.9.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	29
6.9.4	Öffentliche und private Stellplätze	30
6.10	Schallschutzbezogene Festsetzungen	30
6.11	Technische Infrastruktur	33
6.12	Stadtökologische Festsetzungen	35
6.12.1	Öffentliche Grünflächen	35
6.12.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
6.13	Örtliche Bauvorschriften	38
6.13.1	Dachgestaltung	38
6.13.2	Einfriedungen	39
6.13.3	Auffüllung/Abgrabung, Stützmauern	40
6.14	Sonstige planungsrelevante Hinweise	41
6.14.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	41
6.14.2	Bodenverunreinigungen	42
6.14.3	Baugrund	42
6.14.4	Feuerwehr und Rettungsdienst	42

1 Förmliches Verfahren und Planungsgrundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss, Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Furth im Wald hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans unter der Bezeichnung:

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“

beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südöstlich des Stadtkerns der Stadt Furth im Wald.

Er wird im Norden durch die Eschkamer Straße und den Neubau des Rettungszentrums Furth im Wald begrenzt. Im Osten, Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

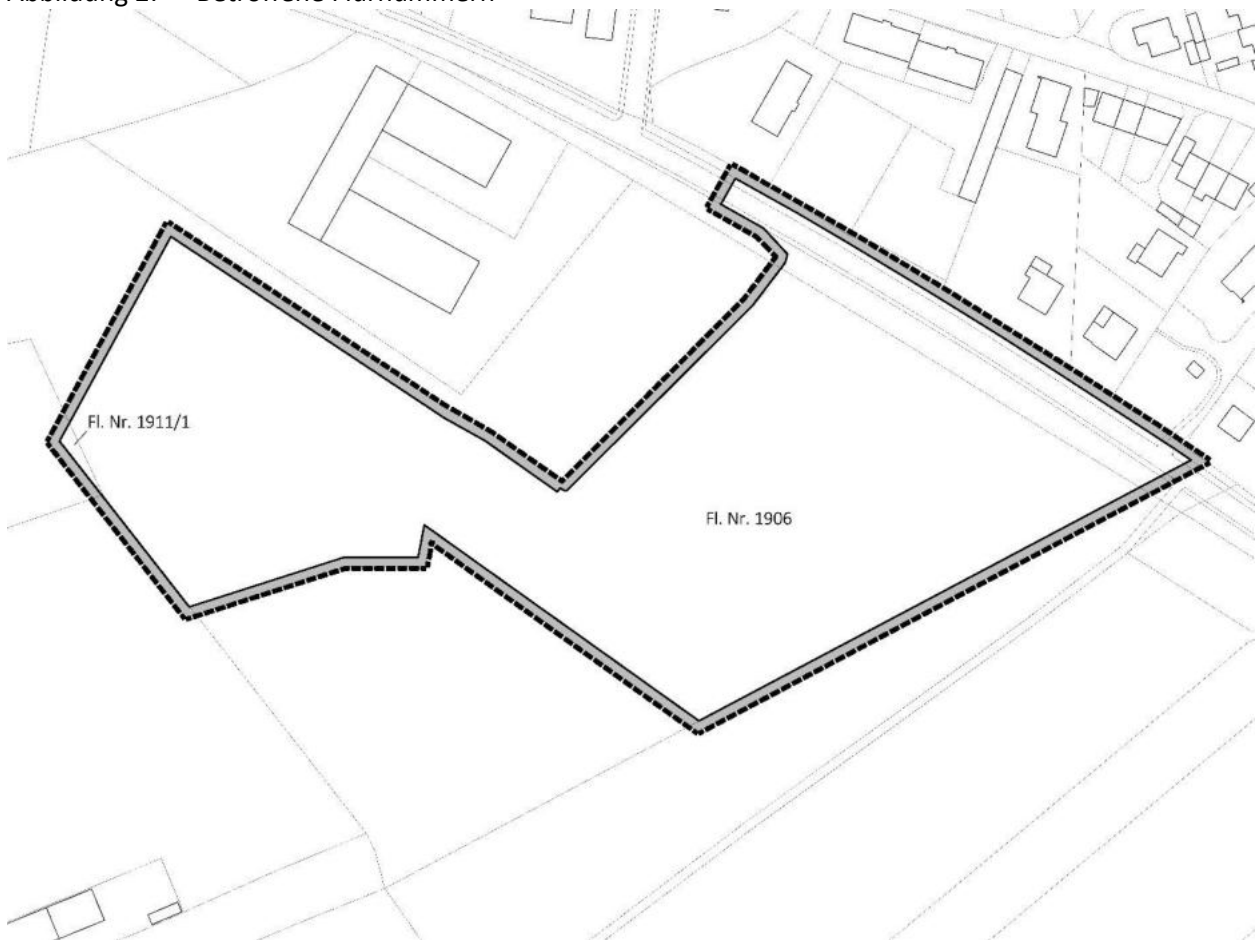
Der nachstehenden Abbildung kann die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet entnommen werden.

Abbildung 1: Übersichtsplan – Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich



Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor. Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“, der eine Größe von rund 18.700 qm umfasst, wird das Flurstück 1906 ganz und das Flurstück 1911/1 in Teilen erfasst (vgl. Abbildung 2: Betroffene Flurnummern).

Abbildung 2: Betroffene Flurnummern



1.2 Wahl des Verfahrens

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB für die Ausweisung des Baugebiets „Aufelder“ sind aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Ortslage, einer maximal überbaubaren Grundfläche unter 10.000 qm und der geplanten, vorrangig dem Wohnen dienenden Nutzung gegeben.

Das Baugebiet nach § 13 b BauGB schließt an das bestehende Baugebiet „Gräbenfelder“ (Eschkamer Siedlung), nördlich der Eschkamer Straße an.

Die gemeinsame Grenze, die Eschkamer Straße (Kreisstraße CHA 4) hat seit jeher eine Erschließungsfunktion für die Eschkamer Siedlung und wird auch so wahrgenommen. Eine trennende Funktion wird auch aufgrund der engen Verbindung zur bestehenden Ortslage nicht angenommen.

„Aufelder“ ist in seiner Größe der sog. Eschkamer Siedlung weit untergeordnet. Durch die gemeinsame überörtliche Erschließung durch die Eschkamer Straße wird durchaus ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt.

Gerade in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Festsetzungen wurde Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild gelegt. So entsteht zwischen den beiden Baugebieten, dem bestehenden „Gräbenfelder“ und dem geplanten „Aufelder“ eine Einheit die, durch die Haupteerschließungsstraße nicht getrennt, sondern verbunden wird.

Im Besonderen verliert auch das vorhandene Rettungszentrum durch eine harmonisch umgebende Bebauung sein großvolumiges, mitten in landwirtschaftlichen Flächen stehendes Aussehen.

1.3 Verfahrensübersicht

Die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ sind im Teil J dokumentiert.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufelder“ stellen - jeweils in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

dar.

Die in der Begründung angeführten Gesetze und Verordnungen des Bundes sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu finden unter: www.bundesrecht.juris.de.

Die Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Freistaates Bayern sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung abzurufen unter: <http://www.gesetze-bayern.de/>.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Stadt Furth im Wald besteht eine hohe Nachfrage an Wohnraum, der nicht über eine Realisierung von Bauvorhaben in Baulücken innerhalb von bereits förmlich durch Bebauungspläne ausgewiesenen Baugebieten bzw. im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB befriedigt werden kann. Die Bereitstellung von

neuen Baugrundstücken durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ist insoweit erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsichten ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Oberziele, wonach die Gemeinden mit der Aufstellung von Bauleitplänen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen,
- eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die Klimaanpassung, geschützt und entwickelt werden sollen und
- ein Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Ortsbildes geleistet werden soll,

werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aufelder“ insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- **BEREITSTELLUNG VON FLÄCHEN FÜR EINE WOHNNUTZUNG**
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufelder“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohngebäude auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage an Bauplätzen in der Stadt Furth im Wald Rechnung tragen zu können.
- **GEWÄHRLEISTUNG GESUNDER WOHN- UND ARBEITS-VERHÄLTNISSE**
Das Plangebiet liegt südöstlich der bebauten Ortslage von Furth im Wald und schießt im Hinblick darauf an den Straßenverlauf der Eschkamer Straße und das Rettungszentrum der Stadt Furth im Wald an. Wie schon im Vorfeld der Planung festgestellt wurde, besteht insbesondere aufgrund der Verkehrsstrasse und des

Rettungszentrums eine Vorbelastung in Form von Schallimmissionen. Im Hinblick darauf ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch geeignete technische und bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit nicht zu befürchten sind.

- **GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDS**
Vor allem entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze soll im Rahmen der Umsetzung der Planung ein Ortsrand durch eine attraktive Ortsrandbebauung ausgebildet werden. Eine Durchgrünung des Plangebiets auf öffentlichen und privaten Flächen soll neben der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes vor allem auch dem Klimaschutz und der Entwicklung von neuen Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt dienen.

4 Rahmenbedingungen der Planung

Aus der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Allerdings hat sie dabei ihre Planungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen.

Dem entsprechend besteht zum einen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Eine Anpassungspflicht besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ausschließlich in Bezug auf die Ziele der Raumordnung. Bei Zielen der Raumordnung handelt es sich gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG2 um "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums."

Die für die Stadt Furth im Wald maßgeblichen Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan "Region Regensburg (Region 11)".

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramm Bayern geht für die Region Regensburg, in der die Stadt Furth im Wald liegt von einer steigenden Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Anlage 1 zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1.03.2018

Bevölkerungsentwicklung 2010-2030 in den Regionen							
Region*	Bevölkerung			Veränderung			
	in 1000			in 1000		in %	
	31.12.2010	2020	2030	2010/2020	2010/2030	2010/2020	2010/2030
Bayerischer Untermain (1)	369,7	362,1	351,6	-7,6	-18,1	-2,1	-4,9
Würzburg (2)	509,7	506,2	495,9	-3,6	-13,9	-0,7	-2,7
Main-Rhön (3)	438,6	417,2	394,3	-21,4	-44,3	-4,9	-10,1
Oberfranken-West (4)	594,7	575,5	552,6	-19,2	-42,1	-3,2	-7,1
Oberfranken-Ost (5)	476,6	443,7	409,4	-33,0	-67,2	-6,9	-14,1
Oberpfalz-Nord (6)	505,7	485,4	461,6	-20,3	-44,1	-4,0	-8,7
Industrieregion							
Mittelfranken (7)**	1301,5	1317,6	1307,4	16,1	5,9	1,2	0,5
Westmittelfranken (8)	410,1	396,5	380,9	-13,6	-29,1	-3,3	-7,1
Augsburg (9)	855,1	851,8	836,7	-3,3	-18,4	-0,4	-2,2
Ingolstadt (10)	458,9	471,4	475,5	12,6	16,6	2,7	3,6
Regensburg (11)	688,6	696,1	693,6	7,6	5,1	1,1	0,7
Donau-Wald (12)	655,2	648,3	632,9	-7,0	-22,3	-1,1	-3,4
Landshut (13)	421,0	422,5	418,3	1,5	-2,7	0,4	-0,7
München (14)	2686,8	2875,7	2964,3	188,9	277,5	7,0	10,3
Donau-Ilser (15)	462,3	461,9	456,0	-0,4	-6,3	-0,1	-1,4
Allgäu (16)	467,5	467,2	461,1	-0,3	-6,4	-0,1	-1,4
Oberland (17)	434,7	438,5	435,4	3,8	0,7	0,9	0,1
Südostoberbayern (18)	802,0	810,4	806,0	8,5	4,0	1,1	0,5
Bayern	12538,7	12647,9	12533,4	109,2	-5,3	0,9	0,0

4.2 Regionalplan „Region Regensburg (Region 11)“

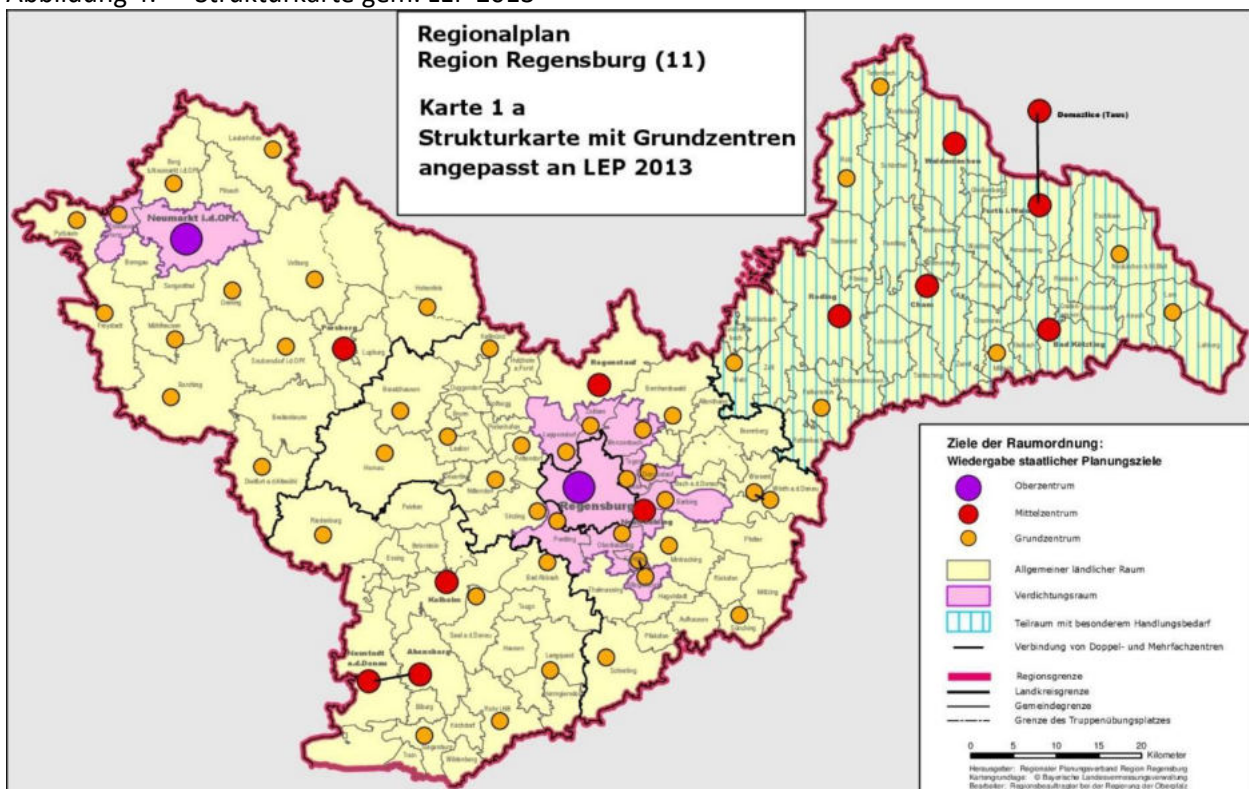
In der Gesamtausgabe Teil A des Regionalplans für die Region Regensburg (11) wird die Stadt Furth im Wald als Mittelbereich eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll:

- In den Mittelbereichen Cham, Furth i. Wald und Bad Kötzing ist anzustreben, die aus ihrer bisherigen Randlage bedingten Nachteile durch einen bevorzugten Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen als auch zur Tschechischen Republik und eine bessere Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Regensburg auszugleichen.

Ferner ist für die raumstrukturelle Entwicklung anzustreben

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Ost-West-Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten,
- den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen,
- grenzüberschreitende Funktionen im Mittelzentrum Furth i. Wald zusammen mit Domažlice (Taus) in den Aufgabenbereichen Gesundheitswesen, Kultur, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit, Erholung und Tourismus wahrzunehmen, insbesondere auch durch die Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofs sowie einen Ausbau des Gründer- und Innovationszentrums.

Abbildung 4: Strukturkarte gem. LEP 2013



ERGEBNIS:

Mit der Umsetzung der Planung wird neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt, der den Anforderungen an die überregionale Verkehrsverbindung, dem Ausbau des Tourismus sowie der

grenzüberschreitenden Funktion als Mittelzentrum Rechnung trägt.

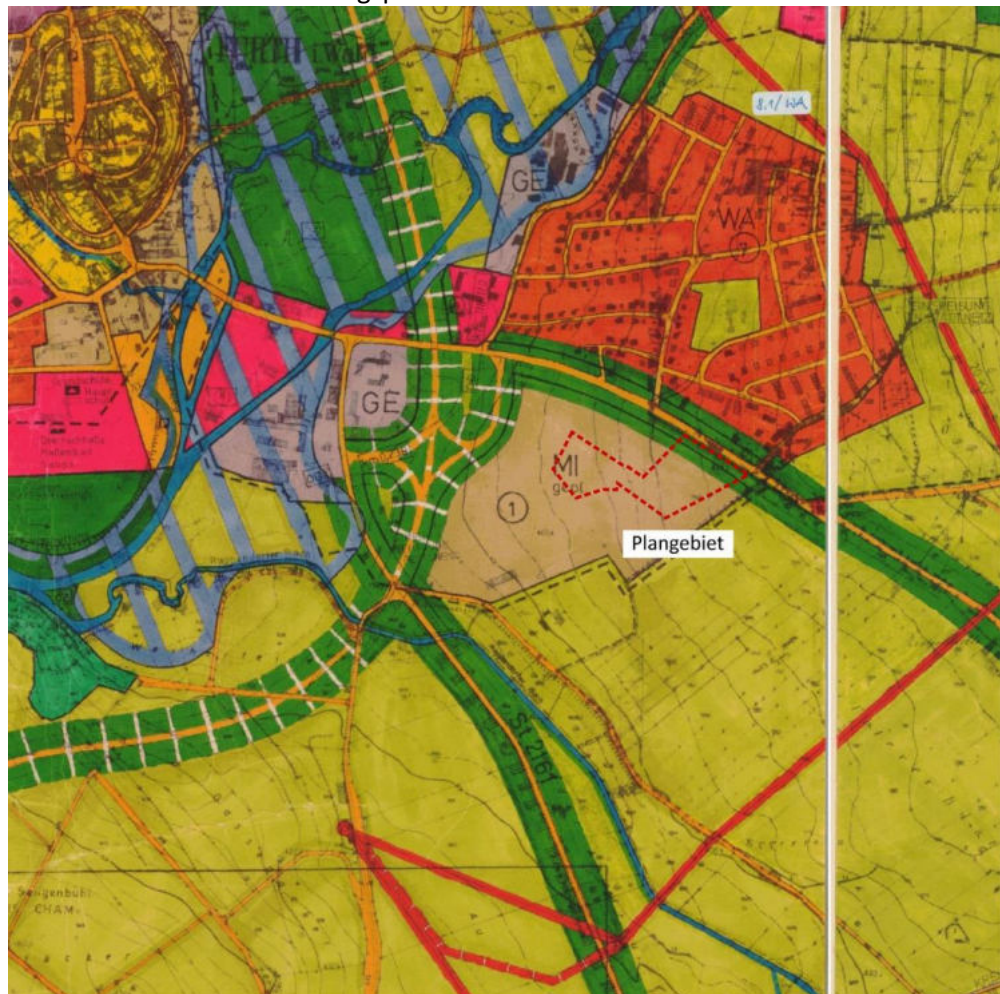
4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird bestimmt, dass die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan Nr.08 der Stadt Furth im Wald stammt aus dem Jahr 1975. Zwischenzeitlich sind zwar einige Teiländerungen vorgenommen worden, die jedoch nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufelder“ betreffen.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplans „Aufelder“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald als Mischgebiet geplant dargestellt (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald



Da jedoch keine Teiländerung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufelder“ vorgenommen wurde, handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft.

Abgegrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Anbauverbotsstreifen und das Sondergebiet Rettungszentrum. Im Osten, Süden und Westen schließen außerhalb des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft an.

ERGEBNIS:

Die in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthaltenen Darstellungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben zu schaffen. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird gem. der Berechtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan angepasst.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufelder“ besteht bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne



Wie aus Abbildung 7 entnommen werden kann, besteht im unmittelbaren räumlichen Umfeld ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 08.01.04 Gräbenfelder aus dem Jahr 1970.

5 Planungsgrundsätze

5.1 Derzeitige Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung

Vom räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnende Flächen erfasst. Sie werden landwirtschaftlich und zwar konkret als Acker bzw. Grünland genutzt. (vgl. Abbildung 8). Innerhalb des Plangebiets besteht eine Gehölzstruktur entlang der Eschkamer Straße. Diese Baumstruktur ist orts- und landschaftsbildprägend.

Abbildung 7: Luftbild



Im Nordosten schließt sich gegenüber der Eschkamer Straße die bebaute Ortslage von Furth im Wald an, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Die bestehende Bebauung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung. Als Dachform dominiert bei den Hauptanlagen das Satteldach.

Die Topographie im Plangebiet fällt nach Südwesten ab. Die Geländehöhe liegt - entsprechend dem Höhenmodell GEODATENONLINE der Bayerischen Vermessungsverwaltung - am der westlichen Planungsgrenze bei ca. 405m über NHN und an der östlichen Grenze bei ca. 425m über NHN.

5.2 Städtebaulicher Entwurf

Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Aufelder“ stellt - neben den zum Bebauungsplan erstellen Fachbeiträgen - ein städtebaulicher

Entwurf dar, in dem auch das grünordnerische Konzept integriert ist (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf



Die ausgenommene Fläche zwischen Plangebiet und Rettungszentrum, welche sich nicht im Geltungsbereich befindet, wird in einem in der Aufstellung befindlichen B-Plan als Mischgebiet festgesetzt. Sie bildet im Hinblick auf den Lärmschutz eine Pufferzone zwischen Rettungszentrum und Allgemeinem Wohngebiet.

5.2.1 Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende örtliche öffentliche Verkehrsnetz erfolgt an zwei Punkten direkt an die Eschkamer Straße.

Von der Eschkamer Straße im Norden führt ringförmig eine Haupteerschließungsstraße durch das Neubaugebiet. Der Querschnitt und die Ausgestaltung der Ringstraße erfolgt entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Von der Ringstraße geht im Südwesten eine Stichstraße ab, die der Erschließung von neun Wohnbaugrundstücken dient.

Zur fußläufigen Anbindung des Plangebiets an die bebaute Ortslage wird der Fußweg der nördlich gelegenen Lerchenstraße aufgegriffen. Es ist geplant in einem folgenden Bebauungsplan ein Mischgebiet, angrenzend an das Sondergebiet Rettungszentrum, festzusetzen, in welchem ein Fußweg geplant ist, der an die bestehende Wegeführung anknüpft und zum neu herzustellenden Spielplatz führt.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die nach seinen Festsetzungen zulässigen Vorhaben noch nicht konkret feststehen, kann zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht abschließend die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ermittelt werden. Aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis auch erst auf der Ebene der Baugenehmigung zu führen, da dann das konkrete Vorhaben bekannt ist und der Bedarf entsprechend der Stellplatzsatzung ermittelt werden kann.

5.2.2 Nutzungsstruktur

Entsprechend dem Planungsziel der Stadt Furth im Wald soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans in erster Linie eine Wohnnutzung realisiert werden, um einen wichtigen Beitrag zur Deckung der Grundstücksnachfrage in Furth im Wald zu leisten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung im Norden des Plangebiets schließt sich südlich der Eschkamer Straße eine aufgelockerte Bebauung, bestehend aus Einzel- und ggf. Doppelhäusern, an. Um einen neuen, definierten Ortsrand zu erhalten sind die Gebäude parallel zum Straßenverlauf angeordnet.

Für die Kinder ist die Herstellung eines öffentlichen Spiel- und Erholungsbereichs an der südlichen Grenze des Planungsgebiets vorgesehen. Im Hinblick darauf, dass das nördlich gelegene, bestehende Wohngebiet diesen Bereich ebenfalls nutzen kann, ist im städtebaulichen Konzept durch eine öffentliche Grünfläche ein möglicher Anknüpfungspunkt vorgesehen, um einen Zusammenwachsen der Gebiete zu ermöglichen. Teilweise liegt diese verbindenden Grünachse in einem noch zu erstellenden Bebauungsplan.

5.2.3 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept leitet sich von der bestehenden Landschaftsstruktur und den zukünftigen Anforderungen des Wohnstandortes an Erholung, Klima, Außenraumqualität und Freiraum sowie dem Bestreben dem neuen Quartier eine eigene Identität zu verleihen ab.

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist durch die bestehenden, mächtigen zehn Laubbäume entlang der Eschkamer Straße geprägt. Vier dieser Bäume liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aufelder“. Zum Erhalt von vier der sechs Bäume, welche im Plangebiet liegen, bleibt eine öffentliche, straßenbegleitende Grünfläche entlang der Straße bestehen. Lediglich im Bereich der beiden Zufahrten zum Plangebiet sind zwei Fällungen notwendig. Vier Bäume sind im Geltungsbereich zu erhalten. Drei Neupflanzungen werden festgesetzt.

Mittig durch das Plangebiet verläuft in Nordost-Südwest Richtung eine durchgängige Grünachse. Diese ist gem. den vorherrschenden Windrichtungen angeordnet (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Ausschnitt bodennahe Windverhältnisse (Leibnitz-Institut für Länderkunde 2003)



Durch diese Anordnung der Grünachse und durch große Abstandsflächen zwischen den Gebäuden im Verlauf der

vorherrschenden Windrichtungen wird eine Beeinträchtigung der bodennahen Windverhältnisse minimiert bzw. vermieden.

Um die fußläufige Anbindung zu stärken, verläuft durch die Grünachse ein Fußweg, der in einem noch aufzustellenden Bebauungsplan weitergeführt wird und an die bestehenden Gehwege des nördlich gelegenen Wohngebiets anschließt. Da von hieraus der fußläufige Eingang in das Quartier gebildet wird ist die ansprechende Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche von besonderer Bedeutung. Ziel bzw. Endpunkt der Grünachse und Wegeführung ist ein öffentlicher Spielplatz an der Südgrenze des Plangebiets, welcher hauptsächlich dem neuen und dem bestehenden Wohngebiet im Norden dient. Dieser Bereich ist aufgrund der Distanz zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonders als Spielplatz geeignet.

ORTSRAND

Zum Ortsrand hin entlang der östlichen und südwestlichen Planungsgrenze soll eine lockere, standortgerechte Ortsrandeingrünung mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen entstehen.

Das Landschaftsbild ist durch die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Das Rettungszentrum welches derzeit den Ortsrand darstellt ist nicht eingegrünt. Durch das geplante Wohngebiet, dass sich teilweise um die Flächen des Rettungszentrums legt, wird die derzeitige Situation mit der geplanten Ortsrandeingrünung verbessert.

Die generelle Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern hebt den ländlichen Charakter des Wohnquartieres hervor, fördert die Einbindung in die Umgebung und dient der Schaffung einer neuen Identität für das Wohnquartier.

Anschließend an die Planungsgrenze nach Süden, an der keine Ortsrandeingrünung vorgesehen ist, werden von der Stadt Furth im Wald weitere Planungen verfolgt. Diese Planungen zielen darauf ab, hier Ausgleichsflächen für ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen. Das Gewerbegebiet selbst soll westlich der Planungsgrenzen entstehen. Aus diesem Grund ist an der westlichen Planungsgrenze eine öffentliche Grünfläche zur Schaffung eines Abstandes zur Wohnbebauung festgesetzt.

5.3 Fachbeiträge

Zum Bebauungsplan „Aufelder“ wurden die nachstehenden Fachbeiträge erstellt und den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Sie sind dem Anhang zur Begründung beigelegt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Aufelder Furth im Wald, GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler

6 Planinhalte

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die oben bereits erläuterten städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt werden. Sie bilden damit künftig die Entscheidungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf den Grundstücksflächen im Plangebiet.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt insbesondere die Voraussetzungen für die Errichtungen von Wohnhäusern und den dazu erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports) geschaffen werden, um so einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und der Grundstücksnachfrage in der Stadt Furth im Wald zu leisten.

Das Gebiet soll damit in erster Linie, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen. Es sollen auch Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind darüber hinaus aber auch ausgewählte Wohnergänzungsnutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für gesundheitliche Zwecke) sowie ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) zulässig.

Als allgemeines Wohngebiet wird eine Fläche von rund 18.700 qm festgesetzt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele wird, von den Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dieses Instrument ermöglicht

es, die Struktur des Gebietes sowohl in Bezug auf die gebietsinternen Nutzungen selbst zu steuern.

So werden zunächst für das gesamte Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des größeren Flächenbedarfs ausgeschlossen. Ebenso steht diese Entwicklung in Konflikt mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Furth im Wald.

Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da davon auszugehen ist, dass durch den erhöhten Besucherverkehr der o. g. Anlagen eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung entsteht. Gewerbebetriebe fügen sich darüber hinaus durch den erhöhten Flächenbedarf nicht in die geplante Baustruktur ein.

Weiter werden für das gesamte Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässig sind. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die geplante Bau- und Nutzungsstruktur einfügen. Aufgrund der besonderen Anforderungen dieser Nutzungen an die Besonnung und Belichtung, vor allem aber aufgrund des Flächenbedarfs von Gartenbaubetrieben könnten Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen induzieren und im Zusammenhang mit dem Betrieb von Tankstellen mit Problemen vor allem im Hinblick auf Geräuschbelästigungen gerechnet werden müsste.

Ein weiterer Ausschluss von zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO erfolgt nicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Werden in einem Bebauungsplan Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen, ist dieses gem. § 16 BauNVO eindeutig zu bestimmen. Dazu ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig, d.h. es muss der Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche und die Höhe festgesetzt werden. Um diesen Anforderungen zu entsprechen und unter Berücksichtigung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, wird zur Regelung der Bebauungsdichte auf die Maßfaktoren

Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie ergänzend auf die Höhe baulicher Anlagen zurückgegriffen.

6.2.1 Grundflächenzahl

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil der Grundstücksfläche bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sowie unter Berücksichtigung des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf die Dichte im angrenzenden Baugebiet, wird die zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass im geplanten Bereich grundsätzlich 40 % des Baugrundstücks von baulichen Anlagen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptanlagen bebaut werden dürfen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO grundsätzlich die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Allerdings sieht die Vorschrift in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit vor, die im geplanten Baugebiet zulässig ist.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der im Plangebiet zu errichtenden baulichen Anlagen wird von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und der Angabe der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und zwar jeweils als Höchstmaß Gebrauch gemacht. Durch diese beiden Festsetzungen wird gewährleistet, dass den künftigen Bauherren eine ausreichende Flexibilität zur Umsetzung ihres Bauvorhabens eingeräumt wird, unter Wahrung der im städtebaulichen Konzept vorgesehen Gebäudehöhen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei durch die Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung bestimmt, da diese auch maßgeblich für die Ermittlung der Tiefe der Abstandflächen ist:

„Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis

zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.“

Wird im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, ist die Angabe eines Bezugspunktes erforderlich. Nur so wird sichergestellt, dass durch Aufschüttungen oder Abgrabungen die beabsichtigte Höhenentwicklung nicht verändert wird.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe wird die Oberfläche der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die konkrete Lage des Bezugspunkts für die einzelnen Baugrundstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezüglich der Definition des Vollgeschosses muss ebenso auf die Bauordnung zurückgegriffen werden, da der Bundesgesetzgeber keine Legaldefinition in der BauNVO verankert hat, sondern auf die jeweiligen Landesbauordnungen verweist. Zum Begriff des Vollgeschosses verweist Art. 83 Abs. 7 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO, da der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen ist. Danach wird das Vollgeschoss wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Gemäß Art. 2 Abs. 7 der BayBO 2017 muss die Deckenoberkante eines oberirdischen Geschosses nunmehr im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll im Anschluss an die bebaute Ortslage im Norden des Plangebiets, die vorrangig durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt wird, eine eben solche entstehen. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die zulässige Wandhöhe wird für

das allgemeine Wohngebiet entsprechend auf maximal 6,5 m begrenzt.

6.3 Zahl der Wohnungen

Es besteht die Gefahr, dass bei den größeren Grundstücken eine verdichtete Bebauung mit zahlreichen Wohnungen entsteht, die dem Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung fremd ist. Gegen eine große Verdichtung sprechen auch die relativ schmalen Erschließungsstraßen, sowie die Hanglage.

Um sicherzustellen, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass pro Grundstück ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei soll die Realisierung der genannten Ziele sicherstellen, aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus ermöglichen.

6.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Vgl. Kap. 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

6.5 Bauweise, zulässige Hausformen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden für das allgemeine Wohngebiet Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Es wird zunächst eine offene Bauweise festgesetzt, die gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50 m betragen darf.

Die Festsetzung der Bauweise bezieht sich dabei nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt ausschließlich die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung und nicht auf Gebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen, die ohne eigene Abstandsflächen und im seitlichen Grenzabstand gem. der Bayerischen Bauordnung errichtet werden dürfen. Für letztere, angesprochen sind vorliegend vor allem Garagen, die an das Gebäude angebaut und im seitlichen

Grenzabstand errichtet werden, sind die einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften maßgeblich.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für die zu bebauenden Grundstücke soll die aufgelockerte Bebauungsstruktur der benachbarten, bebauten Ortslage der Stadt Furth im Wald aufgenommen werden, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen.

In Ergänzung zur Festsetzung der offenen Bauweise werden entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen die zulässigen Hausformen festgesetzt. So sind im allgemeinen Wohngebiet nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig.

Bei Einzelhäusern handelt es sich um allseits freistehende Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m, die die nach dem Landesrecht erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken einhalten. Doppelhäuser bestehen aus zwei selbständigen, aneinander gebauten Gebäuden, jeweils mit eigenem Zugang. Unerheblich ist bei den Doppelhäusern, ob sie auf einem oder mehreren Grundstücken stehen.

6.6 Stellung der Gebäude

Aus städtebaulichen Gründen sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf oder parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen. Die hierfür relevante straßenseitige Baugrenze ist die festgesetzte Grenze an der sich die Grundstückszufahrt befindet.

Untergeordnete Bauteile können hiervon abweichen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5m vor diese Außenwand vortreten.

Die Festsetzung ist angepasst an die bebaute Ortslage im Norden des Plangebiets. Die Orientierung der baulichen Anlagen wird so im neu geplanten Gebiet weitergeführt.

6.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Damit ist der räumliche Teil des Baugrundstücks abgegrenzt, innerhalb dessen bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen. Dabei muss die in der Planzeichnung durch Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche nicht zwangsläufig identisch mit der anhand der zulässigen Grundflächenzahl zu berechnenden zulässigen Grundfläche sein.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauGB durch Gebäude oder Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann jedoch durch eine Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht worden.

Durch verschiedene Regelungen betreffend die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche soll der Gestaltungsspielraum für den Grundstückseigentümer zur Umsetzung seines Vorhabens etwas erweitert werden. So dürfen Terrassen, Balkone und Vordächer jeweils bis zu einer Tiefe von 1,5 m die festgesetzte Baugrenze überschreiten und zwar bezogen auf alle Vollgeschosse.

Weitere Beschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden nicht getroffen, da weder städtebauliche noch stadtgestalterische Gründe weitergehende Regelungen erfordern.

6.8 Abstandsflächen

Abstandsflächen haben vor allem eine nachbarschützende Wirkung. Sie sollen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Aufenthaltsräume sichern und dazu beitragen, den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn zu wahren.

Vor diesem Hintergrund sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstückflächen die Abstandsvorschriften der BayBO zu berücksichtigen.

6.9 Verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich an die bebaute Ortslage von Furth im Wald an und umfasst bislang noch unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Hinblick darauf ist die bestehende Erschließung auch nur auf die bisherige Nutzung ausgerichtet. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans neben der Herstellung eines Anschlusses an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz auch eine plangebietsinterne Erschließung herzustellen ist.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt, wie oben bereits erläutert, über die Eschkamer Straße (vgl. Kap. 5.2.1). Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Furth im Wald sollen hierfür zwei Knotenpunkt ausgestaltet werden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Planstraße A bezeichnet ist und eine Stichstraße, die mit Planstraße B bezeichnet ist. Die Planstraßen A und B sollen entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgebaut werden.

Die Umsetzung der Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.9.1 Straßenverkehrsflächen (Eschkamer Straße, Planstraße A)

Als bestehende Straßenverkehrsfläche sind die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten bestehenden Flächen der Eschkamer Straße aufgenommen. Da es sich bei dieser Straße um eine Kreisstraße gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) handelt, sind die zur Kreisstraße gehörenden Flächen nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommen.

Von Seiten der Stadt Furth im Wald wurde der Antrag bei der Kreisverwaltungsbehörde gestellt, die Kreisstraße CHA 4 von der Abzweigung Daberger Straße bis zur Einmündung in die St2154 als Ortsstraße umzuwidmen. Somit entfällt bei der Eschkamer Straße

in diesem Bereich die Anbauverbotszone von 15m, welche sich bei Kreisstraßen gem. dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und zwar insbesondere Art. 23 BayStrWG ergeben würde.

Die wohngebietsinterne öffentliche verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bereits dargelegt, über die Planstraße A, die von der Eschkamer Straße ausgehend ringförmig durch das Wohngebiet verläuft. Entsprechend der geringeren Bebauungsdichte und des damit verbundenen geringeren Verkehrsaufkommens im westlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine Abstufung der Planstraße B im Inneren des Plangebiets in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Im Zufahrtsbereich von der Eschkamer Straße auf die Planstraße A sind aus Gründen der Verkehrssicherheit sog. Sichtfelder von Bebauung freizuhalten. Auch bestehen für diese Flächen entsprechende Beschränkungen bezüglich der Begrünung, da auch durch eine Bepflanzung keine Sichtbehinderung entstehen darf. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

6.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Planstraße B)

Die Planstraße B soll nach den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt weitgehend als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Innerhalb der festgesetzten Trasse ist im Rahmen der konkreten verkehrstechnischen Ausbauplanung eine attraktive Gestaltung des Straßenraums vorgesehen, der neben der eigentlichen Fahrgasse auch Baumpflanzungen und Fußwege enthalten wird.

6.9.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Neben den für den motorisierten Individualverkehr herzustellenden Erschließungsflächen sind im Bebauungsplan außerhalb der in der Planstraße A vorgesehenen Fußwege auch Wege aufgenommen, die nur für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen sollen. Diese sollen zum einen eine Verbindung von der bebauten Ortslage von Furth im Wald zur neuen Spiel- und Erholungsfläche im Baugebiet herstellen, zum anderen eine Verbindung zu den Entwicklungsflächen im Westen des Plangebiets ermöglichen.

6.9.4 Öffentliche und private Stellplätze

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist auch die Frage der Stellplätze zu thematisieren. Zu unterscheiden sind hierbei grundsätzlich zwischen öffentlichen Stellplätzen und solchen Stellplätzen, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald im Zusammenhang mit dem konkreten Einzelvorhaben auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen sind.

Ein Bedarf für die Bereitstellung von öffentlichen Stellplatzflächen wird mit Blick auf die verfolgten Planungsziele vorliegend nicht gesehen. Die Anzahl der erforderlichen privaten Stellplätze hängt maßgeblich von dem konkreten Bauvorhaben ab. Aus diesem Grund soll es auch weitgehend dem privaten Bauherrn überlassen werden, wo er die Stellplätze auf seinem Baugrundstück unterbringt. Wie bereits in Kap. 6.7 erläutert, findet eine grundstücksbezogene Steuerung nur dann statt, sofern es aus Sicht der Stadt städtebaulich erforderlich ist. Eine Lokalisierung erfolgt insoweit nur für die nördlichen Parzellen an der Eschkamer Straße. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der in der Planzeichnung räumlich abgegrenzten Flächen und natürlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.10 Schallschutzbezogene Festsetzungen

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bezug auf Schallimmissionen insbesondere im Einflussbereich der Eschkamer Straße, dem Sondergebiet „Rettungszentrum“ aber auch dem westlich geplanten Gewerbegebiet liegt, wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnischer Fachbeitrag erstellt (vgl. Anlage), um die Geräuscheinwirkungen zu erfassen, zu bewerten und den ggf. erforderlichen Handlungsbedarf ableiten zu können.

Einen Anhaltspunkt dafür, ob gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung nach dem Planvollzug sichergestellt sind, geben die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte. Werden diese künftig, d.h. nach der Umsetzung der Planung eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen in Folge von Schallemissionen nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen des Fachbeitrags wurden als maßgebliche Emittenten die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm (Eschkamer Straße und „Rettungszentrum“) und des geplanten Gewerbegebiets erfasst.

Um einen hinreichenden Schallschutz für die geplante Wohnnutzung zu gewährleisten damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, ist es daher angesagt geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Mögliche Maßnahmen an den bestehenden Schallquellen (Eschkamer Straße) z.B. die Änderung des Straßenbelags oder Festlegung einer Geschwindigkeitsbegrenzung sind im Bebauungsplan nicht regelbar. Auch die Einhaltung von Mindestabständen zu den Emissionsorten scheidet vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit einerseits und dem Bedarf der Bereitstellung von Wohnraum andererseits aus.

AKTIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Eine aktive Schallschutzmaßnahme wird somit entlang der Eschkamer Straße erforderlich. Vorgesehen ist eine 2m hohe Abschirmung, welche die Außenwohnbereiche und die Erdgeschoßlagen der angrenzenden Parzellen schützt.

Als weitere aktive Sicht- und Schallschutzmaßnahme wird eine 2m hohe Abschirmung entlang der Feuerwehr-Alarm-Parkplätze sowie entlang der Alarmzufahrt südlich der Rettungswache empfohlen.

PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Um einen ausreichenden Schallschutz für die geplante Wohnnutzung zu gewährleisten werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, gesunde Wohnverhältnisse bzw. Aufenthaltsbedingungen geschaffen werden.

So sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Diese bestehen zunächst darin, dass in Bezug auf den Schutz von Daueraufenthaltsräumen gegen Außenlärm bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden müssen (vgl. Abbildung 10). Diese bestimmen sich nach der DIN 4109.

Abbildung 10: Lärmpegelbereiche und resultierende Schalldämmmaße (GEO.VER.S.UM, März 2018)

Parzelle	Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
			für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
IO 6-7	N	II	35	30	30
IO 1-3	W	III	40	35	30
IO 1	N				
IO 3-4	S				
IO 12-16	O				
IO 16	N				
IO 24	N	IV	45	40	35
MI	N				
IO 17	N				

Die resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und Dächer) müssen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Sie sind für die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu berechnen.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Schallschutzfenster der Fassadenseiten bemisst sich nach Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen.“

AUSSENWOHNBEREICH

Neben der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die geplante Wohnnutzung, ist auch für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen, hierzu zählen beispielsweise Balkone, Loggien, Terrassen sowie für die im Wohnumfeld geplanten Freiflächen, wie z.B. Kinderspielflächen, eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien sicherzustellen. Diese sind, wie auch durch die Rechtsprechung bestätigt, ebenfalls schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität dann gegeben, wenn eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanz, d.h. ein übliches Gespräch zwischen zwei Personen möglich ist. Diese ist – so hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden - bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) noch gegeben.

Da die Außenwohnbereiche in der Regel nur am Tag genutzt werden, muss für diese Bereiche nicht den strengeren Nachtzeitenanforderungen Rechnung getragen werden.

Wie der Karte 6 der Anlage des Schallgutachtens von GEO.VER.S.UM entnommen werden kann, liegen die berechneten Beurteilungspegel in den Innenbereichen des Plangebietes überwiegend unter 51 dB(A) bzw. unter 57 dB(A) im Bereich der an die Eschkamer Straße angrenzenden Parzellen. Somit ist im Plangebiet nicht nur eine akzeptable, sondern eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet.

6.11 Technische Infrastruktur

Werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baugebiete ausgewiesen, ist eine geordnete Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Dies bedeutet, dass insbesondere eine Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser möglich sein muss und darüber hinaus das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

STROMVERSORGUNG

Eine Versorgung der geplanten Baugebietsflächen mit Strom ist grundsätzlich möglich. Es muss hierfür im Plangebiet in Abstimmung mit dem Versorgungsträger - den Stadtwerken Furth im Wald – eine Trafostation erstellt werden. Hierfür ist in der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Strom vorgesehen.

Sollten dennoch an anderen Stellen im Plangebiet entsprechende Versorgungseinrichtungen herzustellen sein, ergibt sich die Zulässigkeit unmittelbar aus § 14 Abs. 2 BauNVO.

WASSERVERSORGUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Furth im Wald ist möglich. Die Verlegung der neuen Wasserhauptleitungen wird in den vorgesehenen öffentlichen Planstraßen erfolgen.

ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. es muss ein separater Kanal für Niederschlagswasser und für Schmutzwasser hergestellt werden. Dies entspricht auch § 55 Abs. 2 WHG wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Beide Kanäle müssen neu erstellt werden. Der

Schmutzwasserkanal schließt am Hoferauer Weg an das bestehende Kanalsystem der Stadt Furth im Wald an. Das Niederschlagswasser wird über ein Kanalsystem in den Rappendorfer Bach eingeleitet. Beide Anschlusspunkte liegen südwestlich des Plangebiets.

Die Einleitung des Niederschlagswassers muss mit dem westlich geplanten Gewerbegebiet abgestimmt und geplant werden. Sobald die Rahmenbedingungen des geplanten Gewerbegebiets feststehen, wird entsprechendes wasserrechtliches Verfahren beantragt.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nur bedingt möglich.

Im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf hinzuweisen, dass eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Gewässerbenutzungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf (§ 8 WHG). Allerdings kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden, wenn für die Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs (§ 25 WHG) und hinsichtlich der Einleitung (Versickerung) von Niederschlagswasser in das Grundwasser die Voraussetzungen für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (§ 46 WHG) vorliegen.

Sofern im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf den privaten Baugrundstücken Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, ist insoweit vom Bauherrn zu klären, ob das Vorhaben erlaubnisfrei ist. Ansonsten sind die erforderlichen Erlaubnisangebote bei der zuständigen Behörde zu stellen.

ABFALLBESEITIGUNG

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Rest- Bio- und Papiermülls ist über die öffentliche Abfallentsorgung, die Müllabfuhr des Landkreises Cham, möglich. Bei der Herstellung der Erschließung des Baugebiets werden durch eine ausreichende Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsflächen die Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung berücksichtigt. So ist die Wendeanlage am Ende der Planstraße B für den Flächenbedarf eines Wendekreises für ein 2-achsiges Müllfahrzeug nach RAST 06 ausgelegt.

6.12 Stadtökologische Festsetzungen

Um eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu gewährleisten, sind die Ziele der Grünordnung, sofern diese aus Sicht der Stadt Furth im Wald gerechtfertigt sind und der Festsetzungskatalog auch eine Umsetzung ermöglichen, in Form von sogenannten stadtökologischen Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Anzuführen sind diesbezüglich

- die öffentlichen Grünflächen sowie
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Gebiet steigt leicht in Richtung Nordwesten an. Im Osten, Süden und Westen schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden ist das Gebiet durch die Eschkamer Straße und den Neubau des Rettungszentrums Furth im Wald begrenzt.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Die bestehende Gehölzstruktur entlang der Eschkamer Straße bleibt bestehen.

6.12.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets öffentliche Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese dienen nicht nur der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes sondern auch als Spiel- und Aufenthaltsräume.

Den öffentlichen Grünflächen werden entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgende Zweckbestimmungen zugewiesen:

- Spiel- und Erholungsfläche sowie
- Grünanlage.

SPIEL- UND ERHOLUNGSFLÄCHE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine „Spiel- und Erholungsfläche“ festgesetzt. Diese befindet sich im Süden, und ist über eine Verbindung mit der bebauten Ortslage von Furth im Wald verknüpft. Diese Fläche ist nicht nur aufgrund der

zentralen Lage gewählt worden, sondern auch aus dem Grund, dass sie nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegt, was die Sicherheit der dort spielenden Kinder erhöhen soll.

Die konkreten Maßnahmen zur Gestaltung der Spiel- und Erholungsflächen erfolgt durch einen separaten Gestaltungsplan. Im Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung getroffen. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Kap. 6.12.2 A verwiesen.

GRÜNLAGE

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlagen dienen dagegen nicht ausschließlich dem Aufenthalt. Ihnen kommt vielmehr auch die Funktion der Abgrenzung zu den westlich vom Plangebiet gelegenen Entwicklungsflächen zu. Insbesondere vor dem Hintergrund dass auf dieser Entwicklungsfläche ein Gewerbegebiet geplant ist, ist ein Grüngürtel als Puffer und Trennzone zum allgemeinen Wohngebiet hin, enorm wichtig.

6.12.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus stadtgestalterischen und stadtklimatischen Gründen sowie zum Ausgleich der durch die künftige Bebauung zu erwartenden Versiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen und zwar für öffentliche wie auch für private Grundstücksflächen.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen der Festsetzung von Einzelbaumstandorten sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Für alle Anpflanzungen wird eine Mindestqualität angegeben. Zudem wird folgende Artenliste (vgl. Abbildung 11) als Auswahlhilfe für geeigneten einheimische und standortgerechte Baum- und Staucharten an die Hand gegeben:

Abbildung 11: Artenliste – Empfehlung heimischer standortgerechter Pflanzen

Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer Pseudoplatanus</i> <i>Betula pendula</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus avium</i> <i>Quercus robur</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus Glabra</i>	<i>Spitz-Ahorn</i> <i>Berg-Ahorn</i> <i>Hänge-Birke</i> <i>Gewöhnliche Esche</i> <i>Vogel-Kirsche</i> <i>Stiel-Eiche</i> <i>Winter-Linde</i> <i>Berg-Ulme</i>
Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20 m)	<i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Prunus padus</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Feld-Ahorn</i> <i>Hainbuche</i> <i>Trauben-Kirsche</i> <i>Vogelbeere</i>
Kleinbäume und Großsträucher der Wuchsordnung III (unter 10 m)	<i>Corylus avellana</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Salix caprea</i> <i>Salix purpurea</i>	<i>Hasel</i> <i>Schwarzer Holunder</i> <i>Faulbaum</i> <i>Vogel-Kirsche</i> <i>Schlehe</i> <i>Gemeiner Schneeball</i> <i>Blut-Hartriegel</i> <i>Schwarze Heckenkirsche</i> <i>Sal-Weide</i> <i>Purpur-Weide</i>

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

6.12.2 A Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten „Spiel- und Erholungsflächen“ sollen als Aufenthalts-, Spiel- und Verweilbereiche gestaltet werden. Dies berücksichtigend werden im Bebauungsplan für diese ausschließlich einzelne Baumstandorte festgesetzt, die jedoch um bis zu 2 m verschoben werden können. Bei der Standortwahl und der Größe der Einzelbäume wurde darauf geachtet, dass ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum für die Detailplanung verbleibt.

Die „Grünanlagen“ sind als standortgerechte Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen und zu pflegen. Zudem sind sie mit Einzelbäumen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Dabei müssen folgende Mindestqualitäten zur Anwendung kommen: Wuchsordnung I: Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe bzw.

Wuchsordnung II-III: Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe.

6.12.2 B Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Am östlichen Rand des neuen Baugebiets ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als dichte und naturnahe Gehölzgruppen zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind pro Parzelle ein standortgerechter Baum der Wuchsordnung II und eine freiwachsende Hecke aus Pflanzen der Wuchsordnung III zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Der zu entwickelnde Grünstreifen trägt nicht nur zur Eingrünung und damit landschaftlichen Einbindung bei, sondern bietet zudem neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Nicht zuletzt trägt diese Fläche aufgrund der Begrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind noch aus gestalterischen Gründen Festsetzungen auf der Grundlage der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO aufgenommen worden. Diese betreffen konkret die Dachgestaltung, die Gestaltung und die Höhe von Einfriedungen sowie Auffüllungen/Abgrabungen und Stützmauern.

6.13.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplan werden insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen. Diese beziehen sich auf die zulässige Dachform, die Dacheindeckung und die Dachaufbauten.

DACHFORM

Um ein Mindestmaß an einheitlicher Gebäudegestaltung zu sichern und im Hinblick darauf, dass die Hauptgebäude den Übergang zur bebauten Ortslage darstellen, werden als zulässige Dachformen nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt. Walm- und Krüppelwalmdächer stellen keine Satteldächer dar und sind damit nicht zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind zudem auch Flachdächer, sowie geneigte Dächer unter 15° zulässig.

DACHEINDECKUNG

Die Festsetzungen für die Art der Dachdeckung in Farbtönen Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz orientieren sich an der nördlich anschließenden Ortslage.

Glänzende Materialien sind in der benachbarten Ortslage ebenfalls nicht vorhanden und können zur Blendung von Nachbarn führen.

Solaranlagen können in den einzelnen Parzellen optimal ausgerichtet werden, da eine bestimmte Firstrichtung nicht festgesetzt wurde. Eine Notwendigkeit sie außerhalb oder abstehend von den Dachflächen anzubringen, besteht daher nicht und ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

DACHAUFBAUTEN

Im nördlich angrenzenden Baugebiet „Gräbenfelder“ hat sich eine sehr intakte Dachlandschaft erhalten, teilweise sind Dachaufbauten vorhanden, diese werden jedoch aus fachlicher Sicht als eine Fehlentwicklung hinsichtlich des Ortsbildes gewertet und sollen nicht ausgeweitet werden. Im Fall der geplanten kleinteiligen Parzellierung und kleinteiligen Gebäude mit einer relativ flachen Dachneigung ist eine Belichtung des Dachraumes über die Giebel gut möglich und der Ausschluss daher vertretbar.

6.13.2 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen transparenten und durchgrüntem Charakter zu geben, sollen geschlossene wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen z. B. in Form von Steinmauern, Metall- oder Holzwänden an der vorderen, der Straße zugewandten Seite nicht zulässig sein. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch andere Arten der Einfriedung zulässig.

Weiter wird bestimmt, dass bei allen Einfriedungen ein durchgehender Sockel nicht zulässig ist und eine Bodenfreiheit von min. 10cm gewährleistet sein muss. Die Bodenfreiheit ist bei nichtpflanzlichen Einfriedungen für die Tierwelt von Bedeutung.

Die Höhe aller Einfriedungen wird dabei auf 1,20 m beschränkt. Die untere Bezugshöhe ist bei straßenseitigen Einfriedungen die Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche, bei allen anderen Einfriedungen die fertige Geländeoberfläche.

6.13.3 Auffüllung/Abgrabung, Stützmauern

Ziel ist es, im gesamten Plangebiet einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken zu gewährleisten.

Daher soll die Geländemodellierung grundsätzlich am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen. Die maximal zulässige Böschungsneigung darf maximal 1:1,5 betragen. Weiter müssen Auffüllungen oder Abgrabungen über 0,60m auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern zwischen den Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Um den Verkehrsraum nicht einzuengen, sind Stützmauern straßenseitig mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Beispiel einer zulässigen Stützmauer, einer Böschung und möglichen Einfriedung zwischen zwei Grundstücken

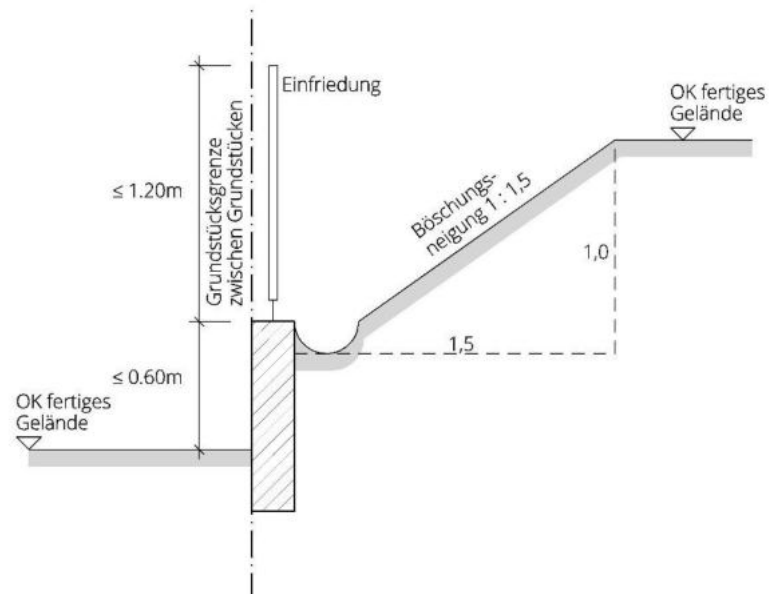
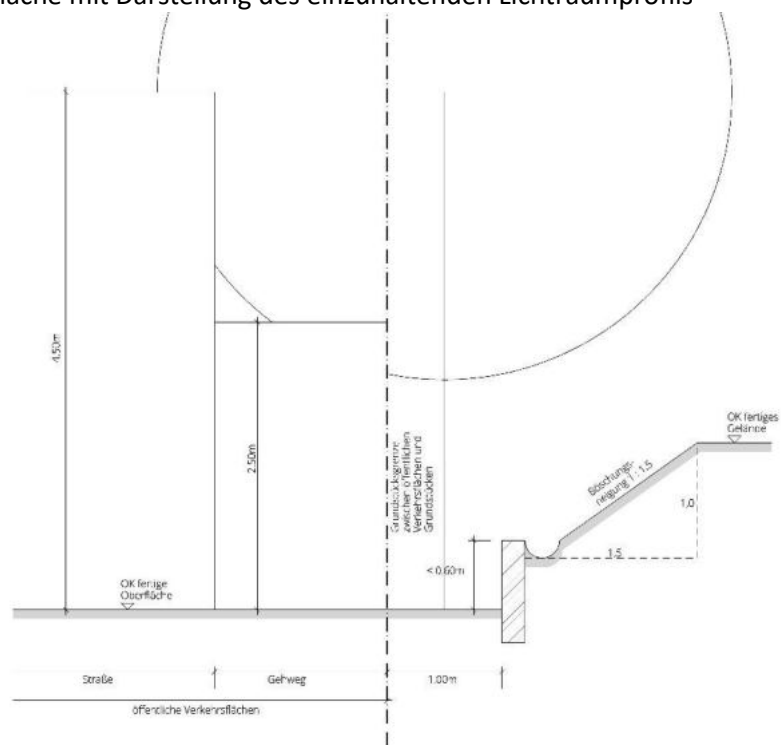


Abbildung 13: Beispiel einer zulässigen Stützmauer und einer Böschung an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Darstellung des einzuhaltenden Lichtraumprofils



6.14 Sonstige planungsrelevante Hinweise

Die nachstehenden Hinweise und Empfehlungen sind nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen. Da sie allerdings für die Umsetzung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, werden diese in die Begründung aufgenommen.

6.14.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Derzeit sind im räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste erfasst, die durch das Landesamt für Denkmalpflege geführt wird.

Da im räumlichen Umfeld des Plangebiets nur wenige Fundmeldungen aus vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung vorliegen, liegt die Vermutung nahe, dass auch im Plangebiet eher keine Bodendenkmäler zu finden sind.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte archäologische Funde zu Tage treten, sind gem. Art 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6.14.2 Bodenverunreinigungen

In dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt gem. Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes geführten "Altlastenkataster" sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige stofflichen Bodenveränderungen geführt. Auch die Stadt Furth im Wald hat keine weitergehenden Kenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf schädliche Bodenverunreinigungen oder eine Altlast hinweisen, ist die für den Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes, der Bundesboden- und Altlastenverordnung sowie des Bayerischen Bodenschutzgesetzes zuständige Behörde (Landratsamt Cham, Umweltschutz) gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

6.14.3 Baugrund

Wasserwegsamkeiten

Gegebenenfalls sind im Untergrund Wasserwegsamkeiten vorhanden. Diese sollen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht erhalten werden.

Grundwasser

Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bestandsleitungen

Parallel zur Eschkamer Straße liegen im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche Bestandsleitungen, welche bei der Erstellung der Zufahrten tiefer gelegt werden müssen.

6.14.4 Feuerwehr und Rettungsdienst

Um Einsatzkräften der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Falle eines Brandes eine wirksame Brandbekämpfung und Menschenrettung sowie bei anderen Gefahrenlagen ein schnelles Eingreifen zu ermöglichen, sind bei Neubauvorhaben Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen entsprechend den sich

aus der Bayerischen Bauordnung, der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie den sonstigen zu beachtenden einschlägigen Vorschriften herzustellen.

Stadt Furth im Wald

Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet
„Aufelder“



Textliche Festsetzungen und Hinweise

30.04.2020

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 4 BauNVO)

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, §§ 17 bis 19 BauNVO)

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Obergrenze mit Z=2 festgesetzt.

3 Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstück ist ein Gebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit $WH_{max} = 6,50m$ festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Bezugshöhe ist je Parzelle festgesetzt.

Bezugshöhe

Die im Plan je Parzelle eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull) für die festgesetzten Gebäudehöhen.

5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Bauweise

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

5.2 Stellung der Gebäude

Im Plangebiet sind die straßenseitigen Außenwände der Gebäude auf oder parallel zu den festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen, an welchen die Grundstückszufahrt liegt, zu errichten. Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone etc. können hiervon ausnahmsweise abweichen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Untergeordnete Bauteile sind Bauteile, die bis zu einer Tiefe von 1,5m vorspringen und insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5m ist zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Stauraum

zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche von 5m ist einzuhalten.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.4 Abstandsflächen

Im Plangebiet (WA) sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Garagen und Nebengebäude sind im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Flächen, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt:

7 Schallschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die nachfolgend bezeichneten Parzellen sind mit den angegebenen Fassadenseiten nach DIN 4109 den nachfolgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Parzelle	Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf.		
			für Bettenräume	$R'_{w,ges}$ für Wohnnutzung	für Büronutzung
6-7	Nord	II	35	30	30
1-3 1 3-4 12-16 16 24	West Nord Süd Ost Nord Nord	III	40	35	30
17	Nord	IV	45	40	35

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für Fassaden.

Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

8 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- öffentliche Spiel- und Erholungsfläche
- öffentliche Grünanlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Spiel- und Erholungsflächen sind als Aufenthalts-, Spiel- und Verweilbereiche zu gestalten. Befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gem. den textlichen Festsetzungen I.9.1 zu bepflanzen.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als dichte und naturnahe Gehölzgruppen zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei sind standorttypische, heimische Gehölze zu wählen. Zulässige Arten können der Artenliste (vgl. Nr. IV.6) entnommen werden.

9.2 Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als standortgerechte Wiesenflächen herzustellen und zu pflegen. Die Ansaat hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Zulässige Arten können der Artenliste (vgl. Nr. IV.6) entnommen werden.

Einzelbäume sind gemäß den planerischen Festsetzungen in folgender Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen:

- Wuchsordnung I: Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Zusätzlich ist pro 200 qm öffentlicher Grünfläche ein Baum in folgender Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen:

- Wuchsordnung II: Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

1 Dachgestaltung

1.1 Dachform / Dachneigung

1.1.1 Hauptgebäude

Zulässige Dachformen sind nur Satteldächer und Pultdächer. Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit nicht zulässig. Alle anderen Dachformen sind ausgeschlossen.

Die Dachneigung wird mit 15° bis 25° festgesetzt.

1.1.2 Garagen

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit nicht zulässig. Alle anderen Dachformen sind ausgeschlossen.

Die Dachneigung geeigneter Dächer ist bis 25° zulässig.

1.1.3 Nebengebäude

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Als Satteldächer im Sinne der Vorschriften des Bebauungsplans gelten auch in der Höhe gegeneinander versetzte, zu den Gebäudeaußenwänden hin abfallende Pultdächer.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind keine Satteldächer im Sinne der getroffenen Vorschriften und damit nicht zulässig. Alle anderen Dachformen sind ausgeschlossen.

Die Dachneigung geeigneter Dächer ist bis 25° zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit geneigten Dächern sind Dachziegel, Betondachpfannen und Metalldächer in den Farben Rot bis Braun oder Grau bis Schwarz zulässig. Metalldächer sind aus Alu-, Zink- und Kupferblech zulässig. Als Dacheindeckung bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Auf Dächern ist auch die Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Unzulässig ist die Aufständerung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Loggien sind nicht zulässig.

2 Einfriedung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm zulässig. Mauern und geschlossenen Einfriedungen sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,20m, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung, beschränkt.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch andere Arten der Einfriedung ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10cm zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,20m, gemessen von der fertigen Oberkante der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung, beschränkt.

Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

3 Auffüllung/Abgrabung, Stützmauern

3.1 Auffüllung / Abgrabung

Auffüllungen sind bis max. 2,00m ab Urgelände zulässig.
Abgrabungen sind bis max. 2,00m ab Urgelände zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Die max. zulässige Böschungsneigung beträgt 1:1,5. Oberflächenwasser darf nicht auf das Nachbargrundstück geleitet werden.

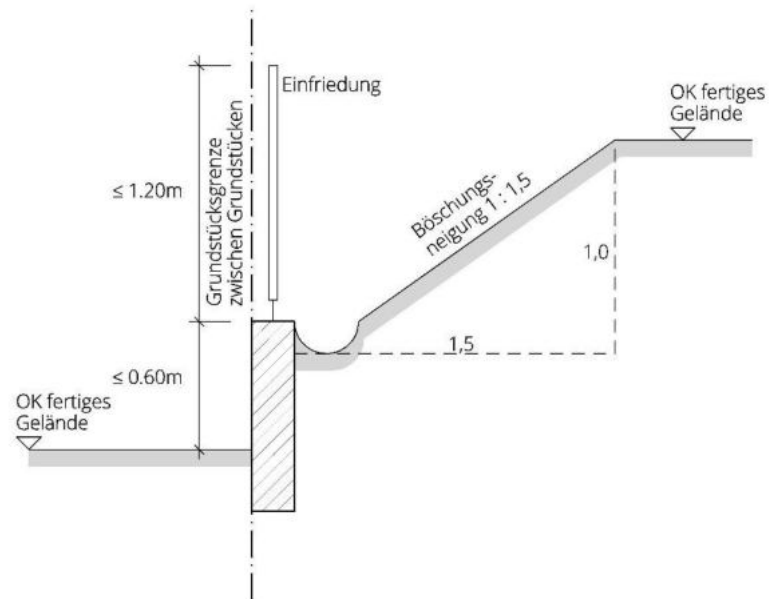
Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Eingabeplan im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

3.2 Stützmauern

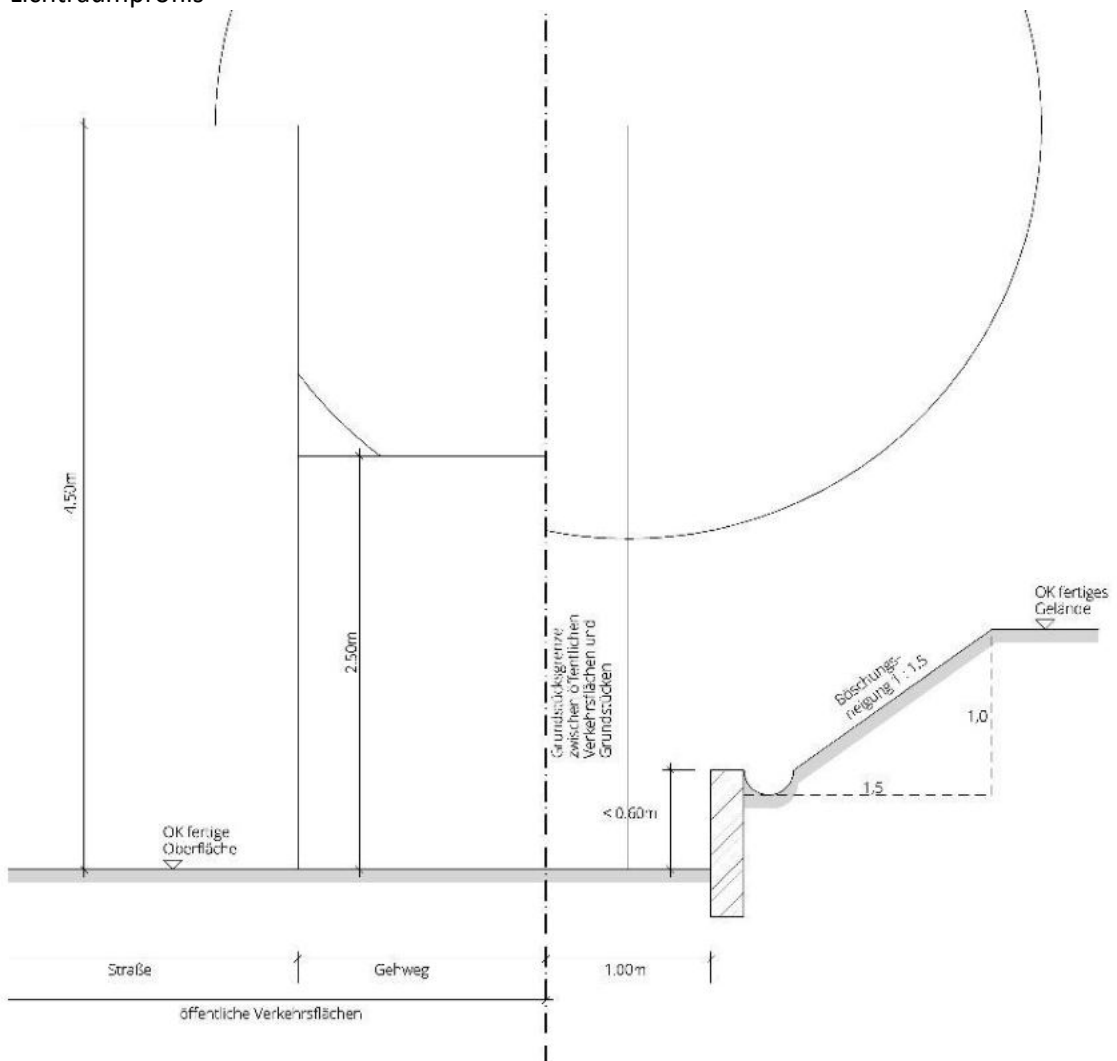
Stützmauern zwischen den Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 0,60m gemessen vom bestehenden Geländeverlauf zulässig.

Der Abstand von straßenseitigen Stützmauern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 1m betragen. Der Zwischenraum zwischen straßenseitiger Stützmauer und straßenseitiger Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.

Zeichnerischer Hinweis zu einer zulässigen Stützmauer, einer Böschung und möglichen Einfriedung zwischen zwei Grundstücken



Zeichnerischer Hinweis zu einer zulässigen Stützmauer und einer Böschung an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Darstellung des einzuhaltenden Lichtraumprofils



4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 nr. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blauanteil und max. 3.000 Grad Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

III Hinweise und Empfehlungen

1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2 Bodenschutz/Altlasten

Es wird auf die in Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz verankerte Mitteilungs- und Auskunftspflicht hingewiesen. Werden insoweit bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen dafür gefunden, dass schädliche Bodenverunreinigungen oder eine Altlast vorliegen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Cham zu informieren.

Gegebenenfalls sind im Untergrund Wasserwegsamkeiten vorhanden. Diese sollen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht erhalten werden.

Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Satzung der Stadt Furth im Wald für die Herstellung von Stellplätzen

Die seitens der Stadt Furth im Wald auf Grund von Art. 47 Abs. 2 und Art. 81 Abs1 Ziff. 4 BayBO) erlassene Satzung vom 17.06.2008 regelt u.a. die Herstellungspflicht sowie die in Abhängigkeit der Nutzung erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Sie gilt nicht nur für baurechtlich genehmigungspflichtige sondern auch für verfahrensfreie Maßnahmen.

4 Feuerwehr und Rettungsdienst

Um Einsatzkräften der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Falle eines Brandes eine wirksame Brandbekämpfung und Menschenrettung sowie bei anderen Gefahrenlagen ein

schnelles Eingreifen zu ermöglichen, sind bei Neubauvorhaben Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen entsprechend den sich aus der Bayerischen Bauordnung, der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie den sonstigen zu beachtenden einschlägigen Vorschriften herzustellen.

5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärmeinwirkungen der westlich vorbeiführenden Bundesstraße B20, der im Südosten vorbeiführenden Staatsstraße St2154 und der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße CHA 4 Eschkamer Straße ausgesetzt. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie teilweise der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV treten am Tag und in der Nacht auf.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämm-Maße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch künftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

5 Anpflanzungen – Einhaltung von Grenzabständen, Beachtung von Schutzanweisungen

Bei Anpflanzungen sind die nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs –AGBGB - Grenzabstände einzuhalten.

Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG – zu beachten.

Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen; sofern Schutzanweisungen der Leitungsträger bestehen sind diese zu beachten.

6 Artenliste für Anpflanzungen

Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende standorttypische, heimische Arten empfohlen:

Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer Pseudoplatanus</i> <i>Betula pendula</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus avium</i> <i>Quercus robur</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus Glabra</i>	<i>Spitz-Ahorn</i> <i>Berg-Ahorn</i> <i>Hänge-Birke</i> <i>Gewöhnliche Esche</i> <i>Vogel-Kirsche</i> <i>Stiel-Eiche</i> <i>Winter-Linde</i> <i>Berg-Ulme</i>
Bäume der Wuchsordnung II (mittelgroß unter 20 m)	<i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Prunus padus</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Feld-Ahorn</i> <i>Hainbuche</i> <i>Trauben-Kirsche</i> <i>Vogelbeere</i>
Kleinbäume und Großsträucher der Wuchsordnung III (unter 10 m)	<i>Corylus avellana</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Vibumum opulus</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Salix caprea</i> <i>Salix purpurea</i>	<i>Hasel</i> <i>Schwarzer Holunder</i> <i>Faulbaum</i> <i>Vogel-Kirsche</i> <i>Schlehe</i> <i>Gemeiner Schneeball</i> <i>Blut-Hartriegel</i> <i>Schwarze Heckenkirsche</i> <i>Sal-Weide</i> <i>Purpur-Weide</i>

Präambel

Die Stadt Furth im Wald im Landkreis Cham erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ ist die Planzeichnung M. 1:1000 vom 30.04.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ besteht aus:

- Planzeichnung M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 30.04.2020 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 30.04.2020
- Schalltechnische Untersuchung vom 31.08.2018
- Aktiver und passiver Schallschutz M. 1:1000 vom 30.04.2020
- Erschließungsplanung vom 30.04.2020

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Furth im Wald, den

.....

Sandro Bauer, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- A. Der Stadtrat von Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Stadtrat von Furth im Wald hat in einer öffentlichen Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die örtliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- F. Der Stadtrat von Furth im Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom behandelt und den Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- G. Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ wurde im Amtsblatt Nr. vom gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Aufelder“ ist damit rechtswirksam. Auf Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Furth im Wald, den

.....
Sandro Bauer, 1. Bürgermeister