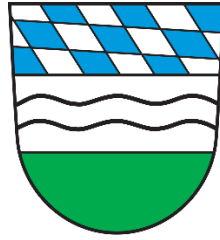


**STADT FURTH IM WALD**

LANDKREIS CHAM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



## **BEBAUUNGSPLAN**

# **ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FURTH-OST TEIL 1**

PRÄAMBEL  
PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
HINWEISE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

## INHALT

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000</b>	<b>4</b>
<b>II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	5
4 VERKEHRSFLÄCHEN	5
5 SONSTIGE PLANZEICHEN	6
6 GRÜNFLÄCHEN	6
7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE	6
8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	7
9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	7
<b>III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
1 FESTSETZUNGEN	8
2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN	10
<b>IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG</b>	<b>10</b>
1 UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN	10
2 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE	11
3 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	12
4 PFLANZEN- BEHANDLUNGSMITTEL	12
5 NIEDERSCHLAGSWASSER	12
<b>V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMaßNAHME</b>	<b>13</b>
<b>VI. HINWEISE</b>	<b>13</b>
1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES	13
2 GRENZABSTÄNDE	13
3 BODENDENKMÄLER	13
4 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN	13
5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB	14
6 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT	14
7 SICHTDREIECKE	14
8 HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER	14
9 BRANDSCHUTZ	14
<b>VII. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>17</b>

## PRÄAMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ auf Grund

- / der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 geändert worden ist,
- / des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- / des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist,
- / der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
- / der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

die Aufstellung der Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1" als Satzung beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1,“ besteht aus:

- / Planzeichnung M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_ und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- / Begründung mit Umweltbericht vom \_\_\_\_\_

### §3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanerweiterung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

Bauer, Sandro, 1. Bürgermeister

## I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Die Planzeichnung M. 1:1000 vom \_\_\_\_\_ ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig.  
 Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16, §18, §19, §21 BauNVO

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	maximale Wand-/ Firsthöhe
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Geschosse zur Grundstücksfläche

#### Bereich GE.1

GE.1	WH / FH: max. 17,0 m
a 1	max. 0,8

#### Bereich GE.2

GE.2	WH / FH: max. 18,0 m
a 1	max. 0,6

**Bereich GE.3**

GE.3	WH / FH: max. 13,5 m
a 2	max. 0,6
	max. (1,0)

**Bereich GE.4**

GE.4	WH / FH: max. 13,0 m
a 2	max. 0,6
	max. (1,0)

**Staffelgeschoss**

Im Baufeld GE.1 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss, bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Geschosses bzw. auf die Trennlinie zu Baufeld GE.2, mindestens 12,0 m betragen.

**3 BAUWEISE / BAUGRENZEN**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

3.1 a 1

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Baukörper sind mit einer Länge von maximal 200m zulässig., wenn nach einer Länge von maximal 110m ein Versprung der Gebäudekante von mindestens 5m erfolgt.

3.2 a 2

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Baukörper sind mit einer Länge von maximal 100m zulässig

3.3 

Baugrenze

**4 VERKEHRSFLÄCHEN**

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 

Straßenverkehrsfläche

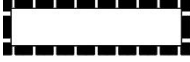



4.2 

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: private Erschließungsfläche





4.3 

Straßenbegrenzungslinie


## 5 SONSTIGE PLANZEICHEN

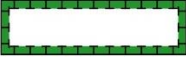
- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.2  Nutzungsartengrenze
- 5.3  Anbauverbotszone 20m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße
- 5.4  festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

## 6 GRÜNFLÄCHEN


- 6.1  zu pflanzende Einzelbäume  
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.
- 6.2  zu erhaltende Einzelbäume  
Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume gleicher Art nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2. an gleicher Stelle zu ersetzen
- 6.3  zu erhaltende Einzelbäume  
Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume gleicher Art nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2. zu ersetzen, ggf. auch an anderer Stelle auf dem Grundstück.
- 6.4  private Grünflächen

## 7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Aufbau eines min. 6,5 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge an der nördlichen Grundstücksgrenze. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.

7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

**9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN**


9.1  Flurstücksgrenzen

9.2 1455/2 Flurstücksnummer

9.3  Höhenlinien Bestand

9.4  bestehendes Gebäude


9.5  Straße mit Bezeichnung

9.6  redaktionelle Darstellung der möglichen Straßenaufteilung

9.7  Sichtdreiecke

9.8  Bemaßung in m

9.9  Schnittlinie

9.10  Regenrückhaltebecken mit Größenangabe

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 FESTSETZUNGEN** §9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 WANDHÖHE Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.  
Als untere Bezugshöhe für die Festsetzungen der Wandhöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Als Beschränkung der Wandhöhe für alle Gebäude gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Technisch bedingte Aufbauten (wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten. Die Größe dieser Anlage wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.
- 1.2 HÖHENBEZUGSPUNKT Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.  
(vgl. Planliche Festsetzungen Schnitte A-A, B-B und C-C)
- 1.3 ABSTANDSFLÄCHEN Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung.
- 1.4 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN Art. 81 BayBO  
Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.  
Die maximale Höhe der Böschungen darf nicht mehr als 3,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände betragen.  
Die randlichen Böschungen im Übergang zur freien Landschaft und zu angrenzenden Grundstücken sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.  
Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.
- 1.5 NEBENANLAGEN Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO
- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG Flachdächer  
Geneigte Dächer:  
- Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite



- Pultdach  
Dachneigung Pultdach min. 5° bis max. 25°  
Dachneigung Satteldach min. 5° bis max. 25°
- 2.2 DACHDECKUNG  
Zulässig sind Betonoberflächen sowie Dachbegrünungen, Kiesdächer, Metalldächer und Dächer mit Kunststoff- oder Bitumenbahnen.  
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen.
- 2.3 DACHNUTZUNG  
Die Nutzung der Dachfläche als Parkplatzfläche ist nicht zulässig.
- 2.4 SONNENENERGIEANLAGEN UND SONNENKOLLELTOREN  
In den Baufeldern GE.1, GE.2 und GE.3 sind die Dachflächen der Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50% mit Solaranlagen zu versehen.  
Im Baufeld GE.4 sind Solaranlagen auf den Dächern zulässig.  
Die Solaranlagen sind nicht spiegelnd und nicht reflektierend auszuführen.  
Aufgeständerte Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.  
Bei geneigten Dächern sind die Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- 2.5 FASSADENGESTALTUNG  
Die Fassadengestaltung hat in dunklen Grüntönen zu erfolgen.  
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 2.6 WERBEANLAGEN  
Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 10 m<sup>2</sup> zu beschränken.  
Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.
- 2.7 EINFRIEDUNG  
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante fertiges Gelände nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Punktfundamente erlaubt.  
Zwischen Oberkante fertiges Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.  
Zulässig sind Industrie-, sowie Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben.  
Die Toranlage der Zufahrt zum Grundstück ist so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, damit bei geschlossenem Tor eine Aufstellfläche mit einer Länge von min. 20 m vor dem geschlossenen Tor auf der privaten Erschließungsfläche vorhanden ist.

- 2.8 AUSSENBELEUCHTUNG Die Außenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Zur Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen mit UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen und einem insektendicht abschließendem Leuchtgehäuse, Abstrahlung des Lichts nur nach unten) zu verwenden.
- Lichtmasten sind bis zu einer Höhe von 12 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände zulässig.
- 3 **STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Stellplatzsatzung Furth im Wald
- 3.1 STELLPLÄTZE Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze herzustellen. Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitestgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, Drainagepflaster).
- 3.2 VERSIEGELUNG Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.
- Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

#### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

- 1 **UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN** Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen.
- Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für den festgesetzten Pflanzstreifen wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0 m<sup>2</sup>.
- Pflanzqualitäten:**
- |                  |   |
|------------------|---|
| Bäume I. Ordnung | min. Hochstamm, 3x verpflanzt,<br>Stammumfang 16-18 cm<br>oder v. Heister, 200 – 250 cm |
|------------------|---|

Bäume II. Ordnung	min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder v. Heister, 150 – 200 cm
Sträucher	verpflanzter Strauch, min. 3 - 5 Triebe, 60 – 100 cm

**2 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 AUSWAHLLISTE  
BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

2.2 AUSWAHLLISTE  
BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE  
STRÄUCHER

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirschen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita, cinerea, fragilis, purpurea, triandra	Weiden

Sambucus racemo-sa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

- 2.4 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN      Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- 3    **LAGE VON VER- UND  
ENTSORGUNGSL EITUNGEN**      Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.  
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.  
Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.  
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4    **PFLANZEN-  
BEHANDLUNGSMITTEL**      Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammenstellung nicht zulässig.
- 5    **NIEDERSCHLAGSWASSER**      Das durch die Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Niederschlagswasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist das Niederschlagswasser in das Rückhaltebecken am östlichen Baugebietsrand einzuleiten. Durch die Versickerung, Verdunstung und die gedrosselte Abgabe ist das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

## V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHME

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur baurechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil 2 Umweltbericht, Punkt 2.3.2 Ausgleich.

Als Ausgleichsfläche steht das Grundstück mit der Fl. Nr. 1445/2 zu Verfügung.

Der Ausgangszustand als extensive genutzte Wiesenfläche ist zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd (Herbstmahd), eine Düngung ist nicht zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens nicht zulässig.

## VI. HINWEISE

### 1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES

Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden 20 - 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden 10 -20 cm

### 2 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken

/ 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

/ 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken

/ 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

/ 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Das Überhängen von Ästen auf landwirtschaftliche Grundstücke ist durch die ordnungsgemäße Pflege und das Zurückschneiden der Hecken zu vermeiden.

### 3 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des Baugebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

### 4 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen,

Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen

- 5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB** Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- 6 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT** Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
- Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht.
- 7 SICHTDREIECKE** Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.
- 8 HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER** Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
- Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.
- 9 BRANDSCHUTZ** Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften
- / der DIN 14090,
  - / des Art. 31 BayBO,
  - / der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr 2009-10",
  - / den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 und

/ der DIN 14090

einzuhalten.

Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall anzulegen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- / Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- / Sicherstellung der Rettungswege
- / Einhaltung von Hilfsfristen
- / Ausreichende Löschwasserversorgung. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind durch den Grundstückseigentümer entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- / Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- / Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- / Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechend der geplanten Anlagen im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sicherzustellen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen:

- (1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- (2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- (3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist

darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

- (4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- (5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- (6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- (7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.



## VII. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 7 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 8 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer