

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"WALDSIEDLUNG"
NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NRN. 1 UND 3 BAUGB**

PRÄAMBEL
SATZUNG
BEGRÜNDUNG
HINWEISE
VERFAHRENSVERMERKE
ANLAGEN

STADTBAUAMT FURTH IM WALD

Vorentwurf: 14.06.2023

Entwurf: 29.07.2024

INHALT

PRÄAMBEL	4
I. SATZUNG	4
II. BEGRÜNDUNG	7
1. Städtebauliche Ziele; Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung	7
2. Erschließung	8
▪ Verkehr	8
▪ Wasser	8
▪ Abwasser	8
▪ Abfall	9
▪ Stromversorgung	9
▪ Telekommunikation	9
3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
3.1. Beurteilung des Ausgangszustandes	9
3.2. Planungsziel	9
3.3. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter	9
▪ Schutzgut Arten und Lebensräume	9
▪ Schutzgut Boden	10
▪ Schutzgut Wasser	10
▪ Schutzgut Klima / Luft	10
▪ Schutzgut Landschaftsbild	10
3.4. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise	10
3.5. Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung	10
III. HINWEISE	11
IV. VERFAHRENSVERMERKE	12
V. ANLAGEN	13
1. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung	
2. Schalltechnische Untersuchung GEO.VER.S.UM vom 08.12.2024	

PRÄAMBEL

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom ____ auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

und

der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,

die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ als Satzung beschlossen.

I. SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Waldsiedlung" werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

a. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt.

(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

b. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

c. Niederschlagswasser

(1) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 20 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

(2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

(3) Wenn die Voraussetzungen gemäß der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vorliegen, ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

(4) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur mit versickerungsfähigen Belägen erfolgen.

d. Lärm-/Schallschutz

Im Geltungsbereich dieser Satzung können die Orientierungswerte der DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Staatsstraße 2161 tags und nachts überschritten werden. Für einen ungestörten Nachtschlaf werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- (1) Geplante Wohngebäude, bzw. An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden auf den unten bezeichneten Flurnummern der Gemarkung Sengenbühl sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III 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.

Flurnummern Fassadenseiten West, Nord und Süd	Lärm- pegel- bereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Büroräume u.ä.
		erf. R _{w,ges}	
624/10, 624/3, 624/12, 623/1, 622, 622/1, 621/4	III	35 dB	30 dB
624/8 (TF), 624/9, 624/11, 623/8 (TF), 623/3 (TF), 622/2 (TF), 622/5 (TF), 621/3 (TF)	II	30 dB	30 dB

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassadenseite.
- (3) Sind Fassadenseiten schräg zu den unter (1) angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lautere Fassadenseite.
- (4) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (5) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (6) Sollten schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III nur zur lärmzugewandten Seite West hin ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

e. Grünordnung

- (1) Bei Bauvorhaben ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Eingrünungs- bzw. Freiflächengestaltungsplans vorzulegen.
- (2) Bei Einzäunungen muss auf Sockel verzichtet werden und die Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von mindestens 15 cm errichtet werden, um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- (3) Grünflächen, Wohn- und Nutzgärten sowie unbebaute Bereiche der privaten Grundstücke sind als naturnahe Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Offene Stellplätze sind einzugrünen.
- (4) Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken Fl.Nrn. 624/4, 624/7, 624/8, 624/9 und 624/10, Gemarkung Sengenbühl, ist dem benachbarten Waldbereich vorgelagert bzw. parallel zu der grenznahen Böschung eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Diese sind zu pflegen und zu unterhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen mit Verzicht auf Düngereintrag und Pflanzbehandlungsmitteln.
- (5) Bei Baugrundstücken ist immer mind. ein standorttypischer Baum oder zwei autochthone Sträucher je Hausgrundstück zu pflanzen. Hierzu werden folgende Arten empfohlen:

Bäume der Wuchsordnung I (über 20 m)	Acer platanoides Acer Pseudoplatanus Betula pendula Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Tilia cordata Ulmus Glabra	<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)	Acer campestre Carpinus betulus Prunus padus Sorbus aucuparia	<i>Feld-Ahorn</i> <i>Hainbuche</i> <i>Trauben-Kirsche</i> <i>Vogelbeere</i>
Kleinbäume und Großsträucher der Wuchsordnung III (unter 10 m)	Corylus avellana Sambucus nigra Rhamnus frangula Prunus avium Prunus spinosa Viburnum opulus Cornus sanguinea Lonicera xylosteum Salix caprea Salix purpurea	<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>

f. Gebäude in baumwurfgefährdenden Bereichen

Bei dem nördlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Grundstück FlNr. 625, Gemarkung Sengenbühl, handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

- (1) Aus Sicherheitsgründen wird auf den FlNrn. 624/4, 624/7, 624/8, 624/9 und 624/10, Gemarkung Sengenbühl, für Bauvorhaben von Gebäuden, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, grundsätzlich ein Abstand von 35 Metern (= Baumwurfbereich) zum Wald empfohlen. Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, sind innerhalb des baumwurfgefährdeten Bereichs so zu konstruieren und ihre einzelnen Bauteile so zu dimensionieren (bspw. verstärkter Dachstuhl), dass sie der Fallenergie umstürzender Bäume standhalten und so im Gebäude befindliche Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.
- (2) Soweit eine potentielle Baumwurfgefahr besteht, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob es noch einer Haftungsfreistellungserklärung des Bauherrn gegenüber dem Waldeigentümer bedarf (vgl. BayVGH, Urt. v. 29.10.1998, Az.: 2 N 95.2824).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Furth im Wald, den
Stadt Furth im Wald

Erster Bürgermeister Sandro Bauer

II. BEGRÜNDUNG

1 Städtebauliche Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 26.01.2023 den Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen, um das bestehende, gleichnamige Baugebiet an der Äußeren Kötztlinger Straße bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuführen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im gültigen Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald ohne Maßstab, © Landkreis Cham et al., © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung für die Grundstücke Fl.Nrn. 624/7, 624/8, 624/9 und 624/10 der Gemarkung Sengenbühl muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Neubauten wären demzufolge unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf diesen Grundstücken werden mit dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nunmehr geschaffen. Die bestehende Bebauung „Waldsiedlung“ wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt und die Grundstücke der Gemarkung Sengenbühl

- Waldsiedlung 1, FlNr. 622
- Waldsiedlung 2 und 2a, FlNr. 621/4
- Waldsiedlung 3, FlNr. 622/1
- Waldsiedlung 4, FlNr. 621/3
- Waldsiedlung 5, FlNr. 623/1
- Waldsiedlung 6, FlNr. 621/2
- Waldsiedlung 6a, FlNr. 621/8
- Waldsiedlung 7, FlNr. 623/8
- Waldsiedlung 8, FlNr. 621/1
- Waldsiedlung 9, FlNr. 623/3
- Waldsiedlung 10, FlNr. 621
- Waldsiedlung 11, FlNr. 622/2
- Waldsiedlung 11a, FlNr. 622/5
- Waldsiedlung 12, FlNr. 623/2
- Waldsiedlung 13, FlNr. 622/3
- Waldsiedlung 14 und 16, FlNr. 623/4
- Waldsiedlung 15, FlNr. 623/6
- Waldsiedlung 17, FlNr. 623/7
- Waldsiedlung 18, FlNr. 623/5
- Waldsiedlung 19, FlNr. 623
- Waldsiedlung 22, FlNr. 624/3
- Waldsiedlung 23, FlNr. 624/11
- Waldsiedlung 24, FlNr. 624
- Waldsiedlung 29, FlNr. 624/4
- Waldsiedlung 33, FlNr. 624/5
- FlNr. 627
- FlNr. 624/2
- FlNr. 624/6
- FlNr. 624/12
- FlNr. 621/7
- FlNr. 621/5
- FlNr. 621/6
- FlNr. 623/9
- FlNr. 624/7
- FlNr. 624/8
- FlNr. 624/9
- FlNr. 624/10

dem Innenbereich zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerischer vertretbar und weitgehend bereits vorhanden.

2 Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende „Äußere Kötztlinger Straße“ und die Ortsstraßen „Waldsiedlung I, II und III“ gesichert. Die innere Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 624/4, 624/7, 624/8 und 624/9 der Gemarkung Sengenbühl ist über bestehende Geh- und Fahrrechte geregelt.

Wasser

Die Grundstücke sind alle von der Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Furth im Wald erschlossen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Vakuumkanal über die Kläranlage der Stadt Furth im Wald.

Abfall

Die Abfallbeseitigung wird über die Kreiswerke Cham sichergestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Furth im Wald sichergestellt.

Telekommunikation

Ein Telekommunikationsnetz der Telekom ist vorhanden.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**3.1 Beurteilung des Ausgangszustandes**

Die Grundstücke der Gemarkung Sengenbühl

- Waldsiedlung 1, FlNr. 622
- Waldsiedlung 2 und 2a, FlNr. 621/4
- Waldsiedlung 3, FlNr. 622/1
- Waldsiedlung 4, FlNr. 621/3
- Waldsiedlung 5, FlNr. 623/1
- Waldsiedlung 6, FlNr. 621/2
- Waldsiedlung 6a, FlNr. 621/8
- Waldsiedlung 7, FlNr. 623/8
- Waldsiedlung 8, FlNr. 621/1
- Waldsiedlung 9, FlNr. 623/3
- Waldsiedlung 10, FlNr. 621
- Waldsiedlung 11, FlNr. 622/2
- Waldsiedlung 11a, FlNr. 622/5
- Waldsiedlung 12, FlNr. 623/2
- Waldsiedlung 13, FlNr. 622/3
- Waldsiedlung 14 und 16, FlNr. 623/4
- Waldsiedlung 15, FlNr. 623/6
- Waldsiedlung 17, FlNr. 623/7
- Waldsiedlung 18, FlNr. 623/5
- Waldsiedlung 19, FlNr. 623
- Waldsiedlung 22, FlNr. 624/3
- Waldsiedlung 23, FlNr. 624/11
- Waldsiedlung 24, FlNr. 624
- Waldsiedlung 29, FlNr. 624/4
- Waldsiedlung 33, FlNr. 624/5

sind bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

Auf den Grundstücken FlNrn. 623/9 und 624/10 der Gemarkung Sengenbühl stehen Nebengebäude. Die Flächen FlNr. 627, 621/7, 621/6 und 624/12 der Gemarkung Sengenbühl dienen als Verkehrsflächen.

3.2 Planungsziel

Es wird eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt. Ziel ist die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

3.3 Auswirkungen der Planungen auf Schutzgüter**Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im festzusetzenden Innenbereich liegen nur Flächen, die keine oder nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da die Flächen bereits bebaut sind oder unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen (Siedlungsrand). Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden letztlich nur drei neue Bauflächen ausgewiesen.

Flächen höherer Bedeutung, bspw. Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (vgl. dort Anlage 1), Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Zudem sind in der Satzung geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen, z.B. durch das Gebot zur Verwendung von standorttypischen, heimischen Baum- und Straucharten.

Schutzgut Boden

Einer Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen begegnet. Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Einfahrten und Stellplätze zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser ein.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

Die Bauflächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der benachbarte Blasibach als Gewässer III. Ordnung bleibt unberührt.

Zudem sind in der Satzung geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Grundstückeinfahrten und Stellflächen vorgeschrieben.

Schutzgut Luft/Klima

Das Schutzgut Luft/Klima wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die überplanten Flächen grenzen an die bestehende Bebauung an.

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Pflanzung von Obstbäumen bzw. standorttypischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

3.4 Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

Die Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung (vgl. Anlage) konnte in allen Punkten mit „ja“ beantwortet werden. Es besteht mithin keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 4 in Verbindung mit § 5 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

3.5 Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung

Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung können auf den Baugrundstücken realisiert und durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt werden.

Durch welche gezielten Maßnahmen die Flächen ökologisch aufgewertet werden, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen.

III. HINWEISE

- a. Bei Anpflanzungen sind die nach Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – AGBGB – Grenzabstände einzuhalten.
- b. Im Einflussbereich von Straßen sind bei Pflanzungen die Vorschriften des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG – zu beachten.
- c. Bepflanzungen im Bereich von ober- und unterirdischen Leitungstrassen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen; sofern Schutz-anweisungen der Leitungsträger bestehen, sind diese zu beachten.
- d. Der südöstliche Randbereich des Plangebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.
Außerdem muss hier mit hoch anstehendem Grundwasser und / oder Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
- e. Bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden und bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- f. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.
- g. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.
- h. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Furth im Wald, Burgstraße 1, 93437 Furth im Wald, zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

IV. VERFAHRENSVERMERKE (VEREINFACHTES VERFAHREN)

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **26.01.2023** die Einleitung des Verfahrens über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ beschlossen.
- 2 / Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom 14.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- 3 / Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom 14.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis 04.08.2023 beteiligt.
- 4 / Der Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom **29.07.2025** in der Sitzung vom **29.07.2025** gebilligt.
- 5 / Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom **29.07.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- 6 / Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom **29.07.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- 7 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des _____ vom _____ die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

8 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 9 / Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Waldsiedlung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 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

V. ANLAGEN

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE IN DER EINGRIFFSREGELUNG
2. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG GEO.VER.S.UM VOM 08.12.2024