



Maßstab 1:500  
 Plan zur genauen Maßnahme nicht geeignet!  
 Längenausmaß und Höhenangaben in Metern!  
 Maßgebend ist die Bauantragsverordnung i.d.F.  
 der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

### A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

#### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig
  - z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
  - D Dachgeschoss als Vollgeschoss
  - GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
  - GF Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Baugrenze für Stellplätze, wasserdurchlässiger Belag
  - Baugrenze für Tiefgarage und Tiefgaragenrampe
  - Flachdach begrünt, Dachterrassen zulässig  
Schallschutzelemente aus Glas bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Belag zulässig
  - Satteldach
  - Einzelhaus
- Verkehrflächen**
  - öffentliche Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - private Verkehrsflächen nicht einzäunbar
  - öffentlicher Fußweg
  - Pflegeweg
  - Feldweg

- 4.7 Straßenbegrenzungslinie
- 4.8 Garagenzufahrt
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün, Stellplatzbegrünung
  - Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Gehölzbestand zu erhalten
  - Bäume zu pflanzen (alle Hochstämme STU mind. 18/20) aus folgender Auswahl:  
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
  - Bäume zu pflanzen (alle Heister mB, 150 - 200 cm, autochthones Material) aus folgender Auswahl:  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Prunus padus - Traubenkirsche
  - Bäume zu pflanzen (alle Hochstämme STU mind. 16/18)  
Quercus robur - Stiel-Eiche
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, geplant; Anlage von naturnahen Seigen, extensive Wiesennutzung
  - gesetzlich geschützte Feuchflächen - Mädesüß - Hochstaudenflur, zu erhalten
  - gesetzlich geschützte Feuchflächen - seggenreiches Feuchgrünland, zu erhalten
  - Seigen zur Entwicklung von Feuchtwiesenflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Fließgewässer mit begleitender Vegetation, zu erhalten
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - Abtragsflächen zum Ausgleich des verloren gehenden Retentionsvolumens durch die Bebauung

- Sonstige Planzeichen**
  - Firsttrichtung
  - 508,43 m<sup>2</sup> Parzellengröße in qm
  - nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal D-2-7438-0421
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

#### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

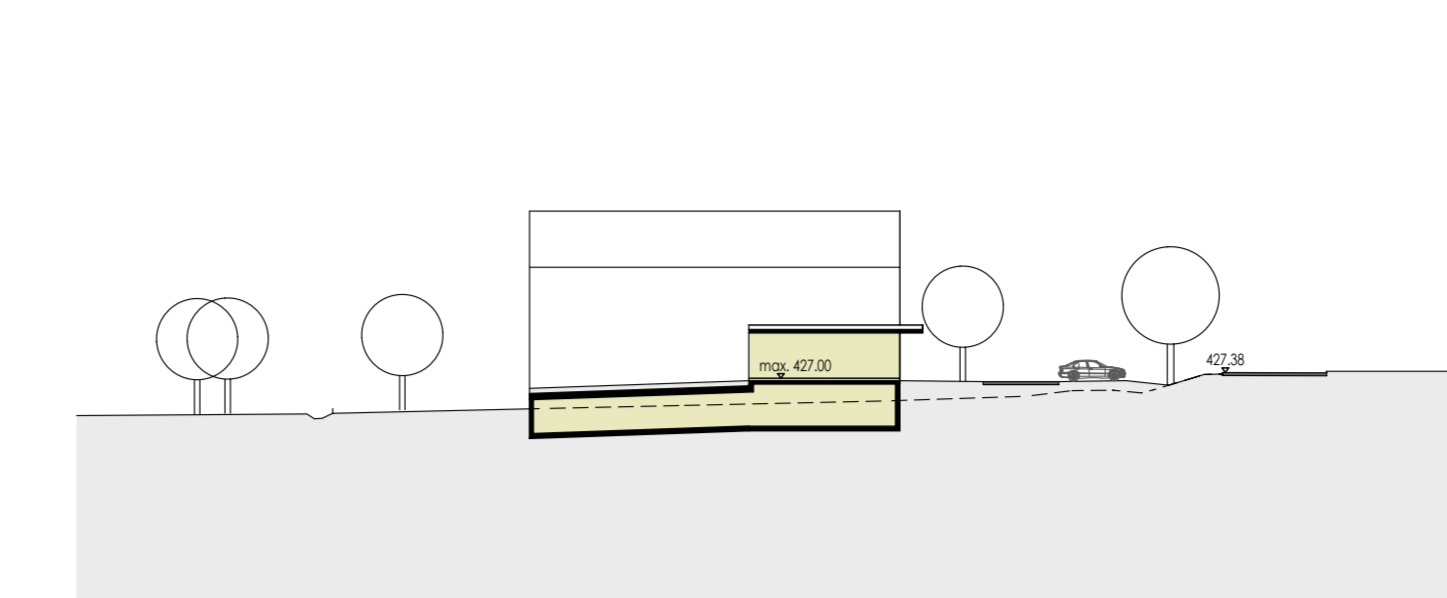
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer z.B. 698/1
- Bestandsgebäude
- Parzellennummer z.B. 2
- geplante Grundstücksgrenze
- Bäume zu pflanzen (alle Hochstämme STU mind. 16/18) aus folgender Auswahl:  
Fraxinus ornus - Blumeneiche  
Prunus avium "Plena" - gefüllt blühende Vogelkirsche  
Obstbäume wie Zwetschge, Birne, Apfel oder Kirsche
- Höhenlinien Bestand
- bestehender Trockengraben

### B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

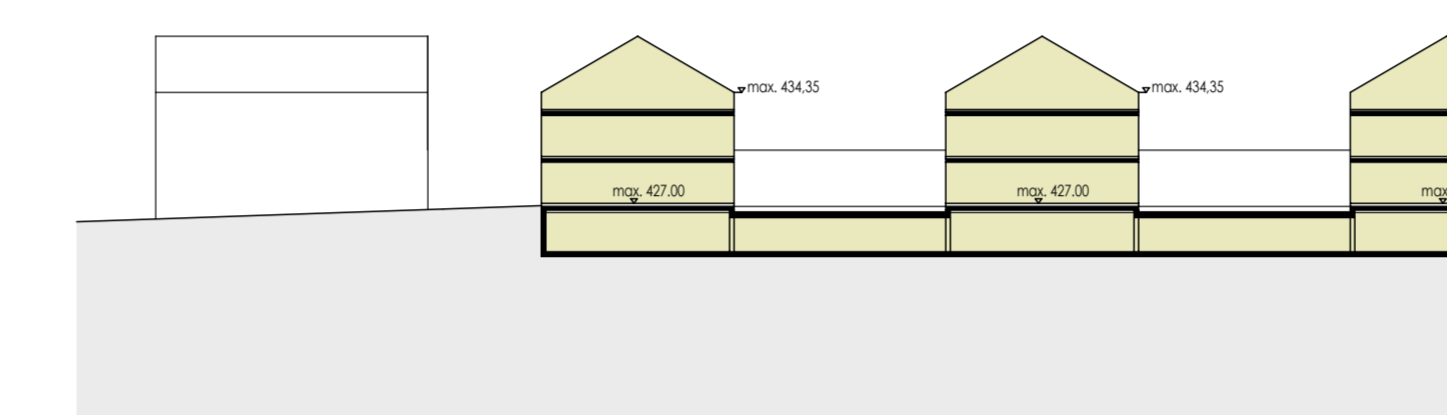
#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gebäude**
    - Dächer: Satteldächer Dachneigung 30°  
Dachdeckung: Dachpfannen (Ziegel/Beton) in rot oder grau  
Wandhöhe: zulässig, Breite maximal 2,00 m  
Gauben: siehe Schemaschnitte  
Zwerchgiebel: unzulässig  
Dachüberstände: max. 100 cm  
Gestaltung: Außenwände glatt verputzt, weiß oder gedecktes Grau und/oder Holzschalung, natur.  
Balkone: Balkon bis zu einer Tiefe von 2,00 m außerhalb der Baugrenzen zulässig  
Kamine: Außenliegende Kamine nicht zulässig
  - Garagen und Stellplätze**
    - Stellplatzschlüssel: 1,0 Stpl./p. Wohneinheit bis 60 qm Wohnfläche und 2 Stellplätze pro Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche.
    - Der Bedarf für sonstige Nutzungseinheiten sowie Größe und Art der erforderlichen Stellplätze sind nach GaStellV nachzuweisen.
    - Garagen sind innerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig.

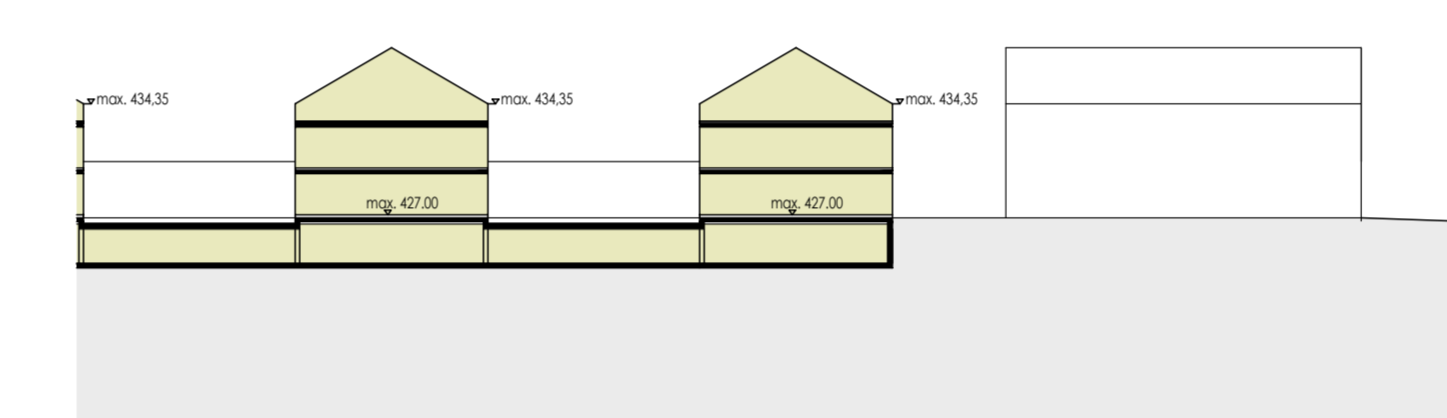
### FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



SCHNITT 1-1



SCHNITT A-A Teil 1



SCHNITT A-A Teil 2

- Einfriedigungen**  
Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel, sowie Metall- oder Drahtzäune ohne Sockel. Maximale Höhe straßenseitiger Einfriedigungen 1,20 m über OK Straße/Verkehrsfäche. Maximale Höhe Einfriedigungen zwischen Grundstücken 1,20 m über OK natürliches Gelände. Lebende Zäune: Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.

#### HINWEISE DURCH TEXT

- Gebäude:**  
Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
- Erneuerbare Energien:**  
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (ENEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Es ist geplant das Baugelände durch eine Erweiterung des örtlichen Nahwärmenetzes zu erschließen.
- Leitungen und Baumstandorte:**  
Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen.  
Bei Baumplanungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
- Erdwärme / Heizverbrauchsanlagen**  
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Landwirtschaftliche Emissionen**  
Es muss mit landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen gerechnet werden. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Rohstoffabbau**  
Es muss damit gerechnet werden, dass durch das südöstlich befindliche Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand, in diesem Bereich in Zukunft Immissionen auftreten können.
- Ablagerungen**  
Ablagerungen im Überschwemmungsgebiet sollten vermieden werden.

#### FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Beläge**  
Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.
- Pflanzbindung:**  
Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Abtragungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

- Pflanzzeit:**  
Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
- Nadelgehölze sind unzulässig.**
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.**
- Die oberirdischen sichtbaren Außenwände der Tiefgaragen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen.** (Wilder Wein, Efeu)
- Wasserhaushalt**  
Niederschlagswasser ist nach Further Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu puffern. Je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 6 Liter Retentionsvolumen zu schaffen (maximal 6 cm). Das Regenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.
- Ausgleichsfläche**  
In dem als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegtem Bereich sind folgende Maßnahmen festzusetzen:  
- Erhalt des vorhandenen Feuchtwiesenbestandes  
- Modellierung von 20 - 70 cm tiefen, wechselfeuchten, mähbaren Mulden („Seigen“) mit flachen Ufern gemäß Planzeichen  
- Pflanzung von standortgerechten autochthonen Gehölzen gemäß Planzeichen  
- Einsatz von autochthonem blütenreichem Extensivgrünland bzw. Regio Saatgut frischer bis feuchter Standorte  
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln  
- 1 - 2malige Mahd nach dem 30. Juni und Mähgutabfuhr  
- Belassen von wechselnden Allgrasstreifen  
Entwicklungsziel: Feuchtwiesen mit standorttypischen Gehölzgruppen  
Entwicklungsdauer: 15 Jahre

#### HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Baumstandorte und Baumschutz**  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versetzen.  
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen von mindestens 2 m ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Bodendenkmaler**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**  
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden, soweit möglich, für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Die Lager sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung des Wohngebäudes abzutragen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfartige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushearbeiten zu berücksichtigen.
- Schutz des Oberbodens:**  
Der Oberboden ist in seiner gesamten Mächtigkeit vor den Baumaßnahmen abzutragen und bauseits in Mieten mit einer max. Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Mieten mit Leguminosen einzusäen.
- Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen**  
Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten.

#### ÜBERSICHTSPLAN



- Der Gemeinderat der Gemeinde Furth hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hollebauer Tor Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Furth hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Furth, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bgm. Andreas Horsche

7. Ausgefertigt

Furth, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bgm. Andreas Horsche

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Furth, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bgm. Andreas Horsche

Gemeinde Furth  
 Landkreis Landshut  
 Regierungsbezirk Niederbayern



## BEBAUUNGSPLAN "HOLLEBAUER TOR SÜD"

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erlässt die Gemeinde Furth die Satzung.

Planung  
 Gewies - Rohde - Architekten  
 LandschaftsRaum Landschaftsarchitekten

Furth, den 14.09.2020