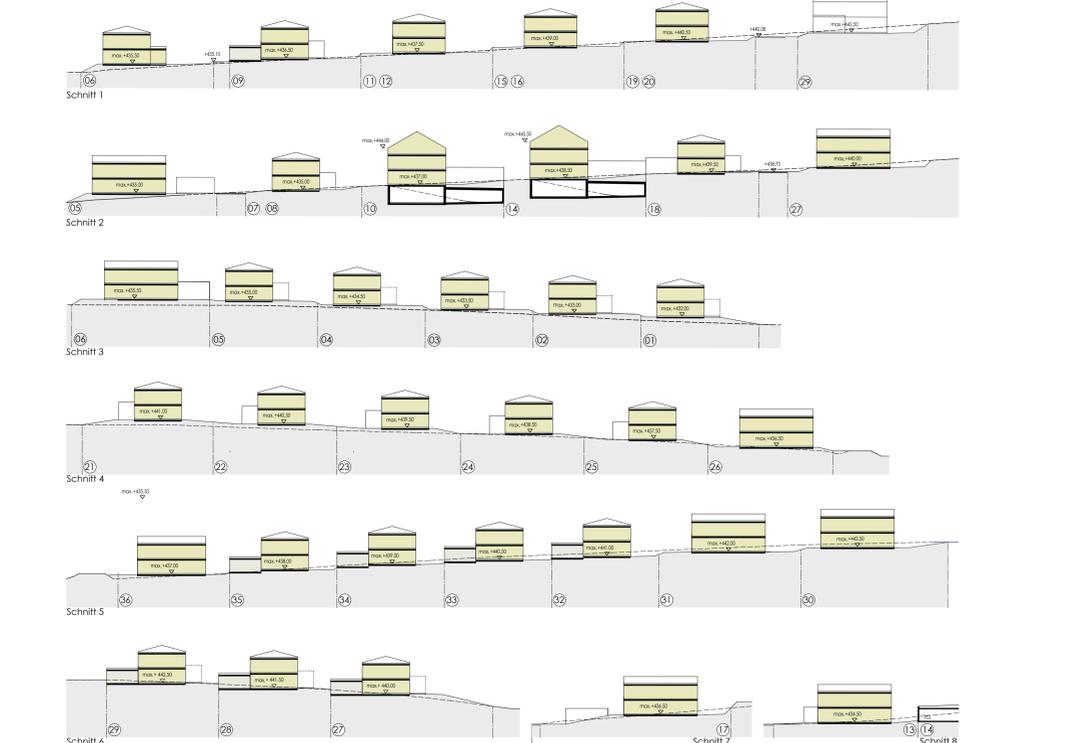




Maßstab 1:1000
 Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längemaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baumutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO), Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
 2.2 Mischgebiete, zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 5 BauNVO
 2.3 z.B. II
 2.4 z.B. II+D
 2.5 Anbauzone für Balkone, Balkonüberdachungen sind zulässig
 2.6 z.B. 9 WE
 2.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 2.8 z.B. GR 330
 2.9 z.B. GF 990
 2.10 A = 3,50 m
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
 3.1 Baugrenze
 3.2 Baulinie
 3.3 Baugrenze für Tiefgarage
 3.4 Flachdach begrünt, Dachterrassen auf Garagen nicht zulässig
 3.5 Satteldach
 3.6 Einzelhaus
 3.7 Einzelhaus oder Doppelhaus
- 4. Verkehrsflächen**
 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
 4.2 Verkehrsberuhigter Bereich
 4.3 öffentlicher Fußweg
 4.4 Straßenbegrenzungslinie
 4.5 Garagenzufahrt
 4.6 private Verkehrsfläche
- 5. Grünflächen**
 5.1 öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
 5.2 Mehrzweckstreifen - öffentliche Grünfläche, nicht eingezäunt, in wasserdurchlässiger Bauweise (Stellplätze, Grasflächen und Wiesenstreifen)
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 6.1 Bäume zu pflanzen (alle Hochstämme STU mind. 16/18)
 6.2 Baum zu pflanzen (als Hochstamm STU mind. 18/20)
 6.3 freiwachsende, einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen (kleiner Ortsrand)
 6.4 Blühstreifen im Bereich "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen"
 6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, geplant: Feldgehölz mit heimischen Sträuchern und Bäumen (Hochstämme)
- 7. Sonstige Planzeichen**
 7.1 Baugrenze für Stellplätze
 7.2 Firstrichtung
 7.3 Parzellengröße in qm
 7.4 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 7.5 bestehende Stromtrasse zu verlegen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Höhenlinien Bestand
- Parzellennummer
- geplante Grundstücksgrenze
- nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0290
- Flächen der Biotopkartierung Nr. 7438-0215-001

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; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- 1. Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl 0,35 außer Parz. 10 und 14. Grundfläche hier gem. Einschrieb Baufenster Geschosflächenzahl 0,70 außer Parz. 10 und 14. Geschosfläche hier gem. Einschrieb Baufenster
- 2. Gebäude Dächer:** Satteldächer der Einzelhäuser Dachneigung 15 - 25°
 Satteldächer der Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser Dachneigung 15 - 40°
 Dachdeckung: Dachpflannen (Ziegel/Beton) in rot oder anthrazit
 Dächer der Anbauzone als Flachdach / Dachterrasse, alternativ Glasdach, Blech oder Ziegelddeckung, Neigung wie Hauptbaukörper
 Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (PV und Sonnenkollektoren) zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angebracht werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.
- Wandhöhe:** bei Einzelhäusern Traufhöhe teilweise max. 0,50 m über FFB EG zulässig, bei Garagen max. 3,00 m. Bei Garagen der Parzellen 1+5, 21-26, 30, 31 u. 36 max. 3,50 m zulässig. Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser siehe Schemaschnitte
- Gauben:** Mehrfamilienhäuser/Reihenhäuser zulässig. Breite maximal 2,00 m Einzelhäuser unzulässig
- Zwerggiebel:** unzulässig
- Dachüberstände:** max. 60 cm, bei Balkonen bis 1,50 m
- Anzahl der Wohneinheiten:** max. 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten bei Einzelhäusern mit über 700 qm Grundstücksgröße max. 9 Wohneinheiten bei Parzelle 10 und 14
- Gestaltung:** Außenwände glatt verputzt, weiß oder gedecktes Grau und/oder Holzschalung, natur.
- Balkone:** Balkone zulässig
- Kamine:** Außenliegende Kamine nicht zulässig

- 2. Garagen und Stellplätze**
 Stellplatzschlüssel: 2 Stellpl. pro Wohneinheit bei Einzelhäusern, 1,0 Stellpl. pro Wohneinheit bei 60 qm Wohnfläche und 2 Stellplätze pro Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern. Größe und Art der erforderlichen Stellplätze sind nach GaStellV nachzuweisen. Garagen sind innerhalb des festgesetzten Bauzweckes zulässig, offene Stellplätze sind auch auf privaten Grünflächen zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 3. Einfriedungen**
 Zulässig sind Holzzaune mit senkrechter Lattung ohne Sockel, sowie Metall- oder Drahtzaune ohne Sockel. Elektrozaune unzulässig. Maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen 1,20 m über OK Straße/Verkehrsfläche. Maximale Höhe Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken 1,50 m über OK natürliches Gelände. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberkante von 10 cm muss eingehalten werden. Lebende Zäune: Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen zugelassen, Auswahl gem. Pflanzliste. Diese dürfen zu den Verkehrsräumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB hin eine Höhe von 1,50 m ab Straßen-/ Gehwegaußenkante nicht überschreiten. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen darf auf eine Länge von 5 m ab dem Scheitelpunkt der Einmündung eine Höhe von 1,20 m ab Straßenoberkante (Sichtdreieck) für sämtliche Einfriedungen nicht überschritten werden. Gabionenwände oder -Zäune generell nicht zulässig. Stützweite bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4. Reduzierung der Lichtemissionen**
 Verbindlichen Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen oder Natriumdampflampen "Warmweiß" mit max. 2.700 K zur Reduktion der Anlockwirkung

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Gebäude:**
 Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
- 2. Erneuerbare Energien:**
 Zur Förderung der Energieersparnis wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (SEG) 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 Baugebiet durch eine Erweiterung des örtlichen Nahwärmenetzes zu erschließen.
- 3. Leitungen und Baumstandorte:**
 Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauaktivitäten 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 Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.
- 4. Erdwärme / Heizverbrauchsanlagen**
 Bezüglich der thematischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

- 5. Emissionen und Immissionen**
 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. Es befindet sich ein Friedhof in unmittelbarer Nachbarschaft. Es muss mit nutzungsbedingter, temporärer Lärmentwicklung gerechnet werden.
- 6. Verzicht auf fällige Fassadenbeleuchtung**
 Minimierung technisch unumgänger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegewiese oder Hinweisschildern) ist die Beleuchtung gezielt auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung ist grundsätzlich vorzuziehen. Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerechtem freistrahlendem Beleuchtungsbereich. Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70°. Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, besonders wenn die Beleuchtungsanlage weit über dem Boden liegt (bspw. bei Masten). Eine Beleuchtung der Gehölzbestände des Friedhofs sowie des Biotops sowie des gem. Festsetzungen herzustellenden Ortsrandes (6.3) und der Ausgleichsfläche (6.5) ist unzulässig.
- 7. Rohstoffabbau**
 Es muss damit gerechnet werden, dass durch das östlich befindliche Vorranggebiet für den Abbau von Kies "KS 80 Furth" in diesem Bereich in Zukunft Emissionen (Lärm- und Staubeinträge) auftreten können.
- 8. Es wird empfohlen das zurückzufließende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück/eigenen Gebäude zu nutzen.**

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Beläge**
 Private Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind entweder in wassergebündener Bauweise (z.B. Schotterrasen, Kies) oder mit Pflasterbelägen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rassefuge, Dränpflaster o.ä.) herzustellen. Wohnstraßen sind als Asphaltstraßen auszuführen. Die öffentlichen Fußwege sind als Pflaster- oder Plattenbelag auszuführen.
- 2. Private Grünflächen**
 Pro Parzelle ist ein Laubbaum, bei den den Parzellen 10 und 14 je zwei Laubbäume gem. Pflanzliste (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) spätestens zwei Jahre nach Baufertigstellung zu pflanzen. Flächendeckendes (über 5qm) Stimmmaterial sowie Schüttungen (sog. Kies- oder Schottergärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind nicht zulässig.
- 3. Öffentliche Grünflächen**
 Alle öffentlichen Grünflächen sind als (mäßig) artenreiche Wiesen / Wiesensaum anzulegen.
- 4. Erhalt von Gehölzen**
 Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen, dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanz, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung in der selben Anzahl zu ersetzen.
- 5. Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizaren Wuchsformen sowie Trauer- und Hängformen dürfen nicht gepflanzt werden. Nadelgehölze sind auf ein Minimum zu reduzieren.**
- 6. Flachdächer auf Garagen, Carports und auf Nebengebäuden, ausgenommen Gewächshäuser, sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.**
- 7. Die oberirdischen sichtbaren Außenwände der Tiefgaragen sowie Stützstände sind mit Kletterpflanzen (selbstklimmender Rankhilfe) zu begrünen. (s. Punkt 10. Pflanzliste)**
- 8. Wasserhaushalt**
 Niederschlagswasser ist nach Further Entwässerungssatzung auf dem Grundstück zu puffern. Je m² Grundstücksfläche sind 6 Liter Retentionsvolumen (z.B. mittels Zisternen) zu schaffen. Das Regenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.
- 9. Pflanzqualitäten**
 Bäume I. Ordnung Hochstamm STU mind. 18/20
 Bäume II. / III. Ordnung Hochstamm STU mind. 16/18
 Obstbäume Hochstamm STU mind. 16/18
 Bei (freiwachsenden) Hecken / Feldgehölz
 Sträucher 2 x v. mind. 3-5 Grundtriebe, 3 Sk./l/m
 Bäume v. Heister, 100-150 cm
- 10. Pflanzliste**
Bäume I. Ordnung
 Acer pseudoplatanus
 Sorbus aucuparia
 Prunus avium
 Quercus robur
 Tilia cordata
Bäume II. / III. Ordnung
 Acer campestre
 Amelanchier lamarkii **
 Carpinus betulus "Frans Fontaine"
 Fraxinus ornus
 Malus-Hybride "Red Sentinel"
 Prunus serotina "Kanzan"
 Sorbus intermedia
Sträucher
 Crataegus spp.
 Cornus sanguinea
 Cornus mas
 Corylus avellana
 Eucrymus europaeus*
 Lonicera xylosteum**
 Prunus spinosa*
 Rosa canina
 Sambucus nigra*
 Viburnum opulus
 Viburnum lantana*
 Weißdorn
 Blütroter Hartriegel
 Kornekirsche
 Haselnuss
 Gemeines Pfaffenhütchen
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Hundrose
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball
 Wolliger Schneeball
 * in Teilen giftig
 ** fremdländische Art

11. Ausgleichsflächen
 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß planlichen und textlichen Festsetzungen und zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs auf externen Ökostrukturflächen der Gemeinde Furth erbracht. Innerhalb des Geltungsbereichs: Entwicklungsziel: Feldgehölz aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen. Im Südwesten des Vorhabens wird auf einer etwa 600 m² großen Fläche ein Feldgehölz aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen angelegt. Die Artauswahl orientiert sich hierbei an einem mesophilen Gehölz und ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen. Das Feldgehölz ist ca. alle 10-12 Jahre auf bis zu 1/3 der Gesamtfläche auf den Stock zu setzen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens 15 Jahre nach Anpflanzung. Einzelne höher wachsende Bäume sind hieraus auszunehmen und als Biopflanzung zu entwickeln. Das neu anzulegende Feldgehölz steht in optimaler Fortführung des biotopkartierten Gehölzes Nr. 7438-0215-001 und kann als Biotopverbundmaßnahme gesehen werden. Die Maßnahme kommt mit einem Artenreichtumsfaktor von 1,5 auf eine anrechenbare Fläche von 990 m². Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 13.596,5 m² wird auf externen Flächen des Ökotoons in Schlagmann (Fl-Nr. 342, Gemarkung Schlagmann) der Gemeinde Furth erbracht.
 Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung, Kalkung und Mulchen sind im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

12. Blühstreifen im Bereich "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen"
 Die Blühfläche darf aufgrund ihrer Lage zur freien Natur hin nur mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HU) oder mit geeigneten Naturgemischen aus dem Gemeindegebiet Furth angelegt werden. Es wird eine ein- bis zweischichtige Mahd der gesamten Blühfläche nach dem 01.07. empfohlen. Der Abtransport des Mahdgutes sollte nach Möglichkeit erst einen Tag nach der Mahd stattfinden (damit z.B. Schnettlerlingstrauben flüchten können und nicht abtransportiert werden).

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Baumstandorte und Baumschutz**
 Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumstüben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitterton Baum zu versehen. 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 Verkehrsweisen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 2. Bodendenkmal**
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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 der Gemeinde bzw. dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- 3. 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. Oberbodenauftragungen 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. Oberbodenauftrag sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Die Lager sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes abzuzugeln. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen 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 Aushubarbeiten zu berücksichtigen. Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens bzw. dem Aufbringen auf einer Fläche mit mehr als 500 qm oder bei einer Auffüllung von mehr als 2 m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung.

ÜBERSICHTSPLAN



Gemeinde Furth
 Landkreis Landshut
 Regierungsbezirk Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN "KERAMIKSIEDLUNG"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Gemeinde Furth die Satzung:

Planung - Rohde - Architekten
 land schaft raum