

# Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Stadt Furth im Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Am Eichert- Erweiterung 1**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 06.02.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 568, 569, und 570 (TF) der Gemarkung Grabitz, Stadt Furth im Wald mit insgesamt 6.188 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Anlage

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Furth im Wald, den 16. 07. 2020

.....  
Erster Bürgermeister Sandro Bauer



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Eichert- Erweiterung 1“ gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Stadtrat am 06.02.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 06.02.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 03.04.2020 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.02.2020 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

## 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Furth im Wald hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Stadtrates vom 20.05.2020 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Eichert- Erweiterung 1“ mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfassung vom 06.02.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Furth im Wald, den 16.07.2020

.....  
Erster Bürgermeister Sandro Bauer



## 4. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Eichert- Erweiterung 1“ durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

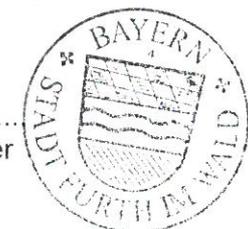
Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Furth im Wald, den 16.07.2020

.....  
Erster Bürgermeister Sandro Bauer

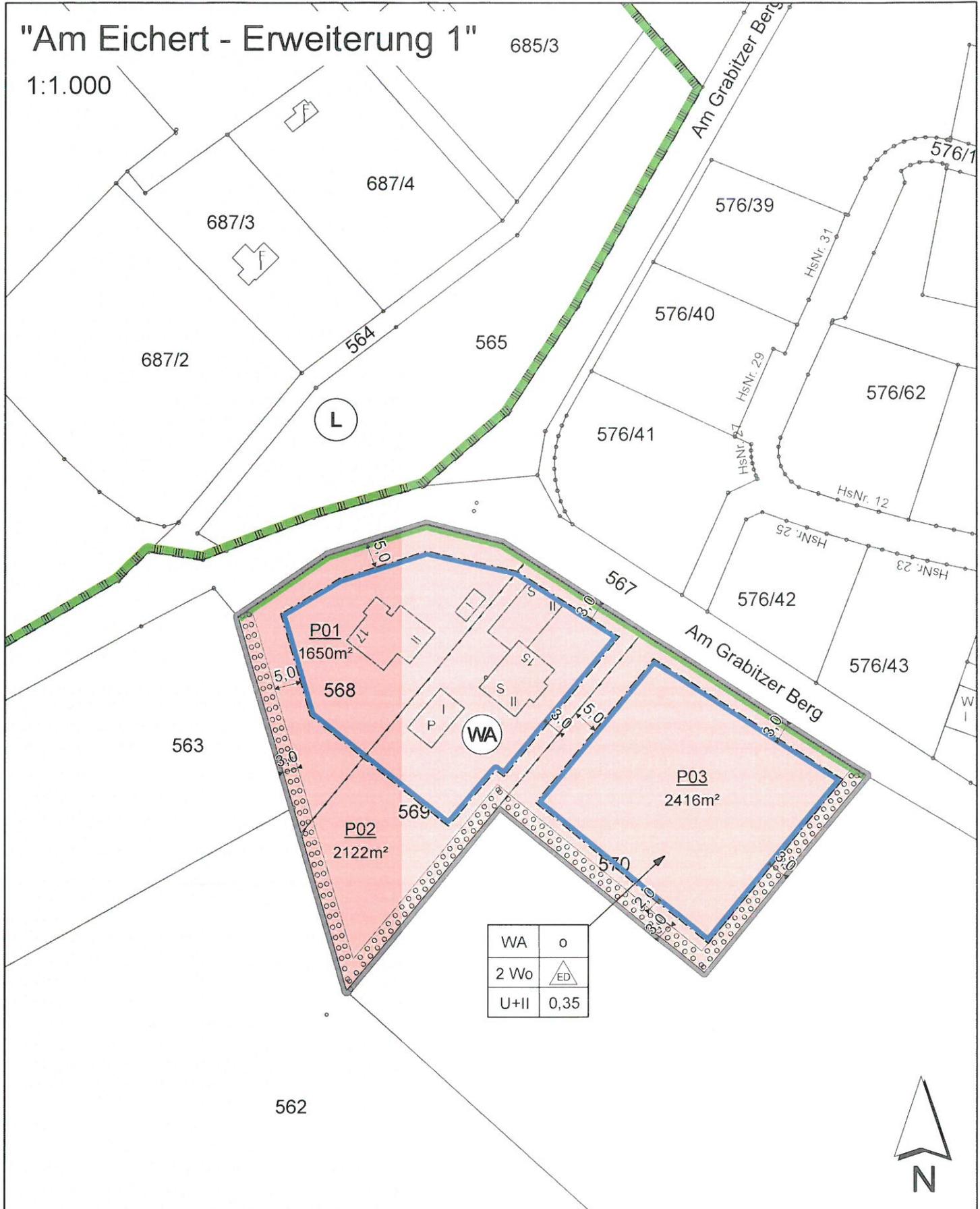


## 2 Planzeichnung und Legende

# "Am Eichert - Erweiterung 1"

685/3

1:1.000



WA	o
2 Wo	△ ED
U+II	0,35



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Stadt Furth im Wald "Am Eichert - Erweiterung 1"



Seite 6 von 18

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 06.02.2020  
Satzungsfassung vom 06.02.2020



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Straße 4 - D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o

3.1 offene Bauweise



3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)

Zahl der Wohnungen je Wohn-  
gebäude (Höchstgrenze)

Zahl der Vollgeschosse  
(Höchstgrenze)

WA	o
2 Wo	△ ED
U+II	0,35

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

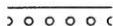
GRZ (Grundflächenzahl)  
(Höchstgrenze)

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



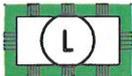
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

# PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

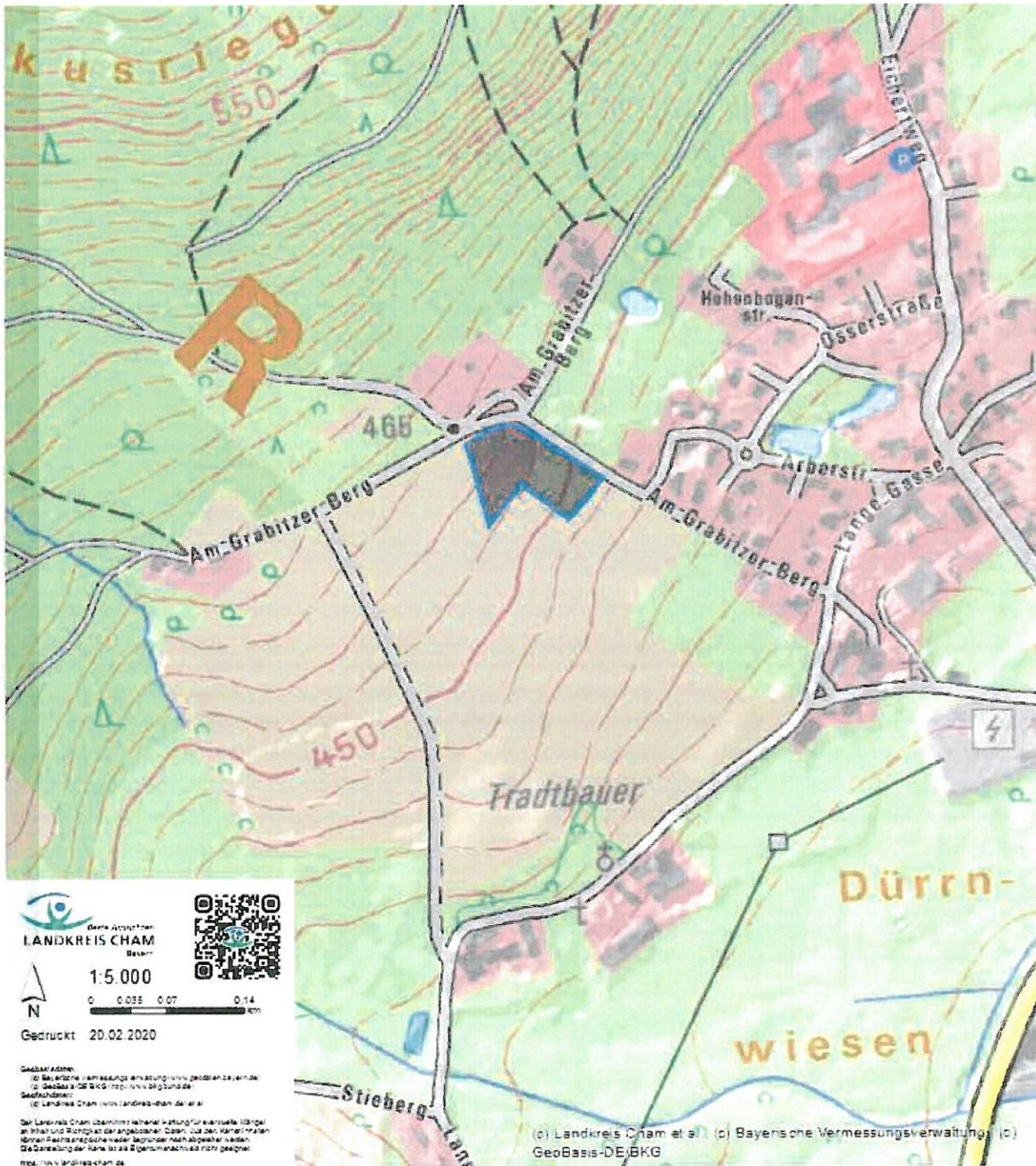
P01  
1650m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### 3 Lageplan



## 4 Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	E,D	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
U+II	0,35	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;  
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,35 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.

#### 4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

#### 4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO)

U+II Es sind maximal drei Vollgeschosse für Hauptgebäude (in der Ausführung U+II),  
zwei Vollgeschosse bei Garagen und ein Vollgeschoss bei Nebengebäuden zulässig.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
E,D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

### 4.3 Festsetzungen zu Hauptgebäuden

- Fassaden Putz- oder Holzfassade
- Dächer Es sind alle Arten von geneigten Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.  
Flachdächer sind nicht zulässig.  
Die Dachneigung darf 8 bis 28° betragen.
- Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt.  
Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
- Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 10,50 m festgesetzt.  
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

### 4.4 Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden

- Standorte Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Fassaden Putz- oder Holzfassade
- Dächer Es sind alle Arten von geneigten Dachformen und Dachdeckungen (nur nicht glänzende und nicht blendende) zulässig.  
Extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.  
Bei Garagen ist bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.  
Bei Nebengebäuden ist eine traufseitige Wandhöhe bis maximal 3,0 m zulässig.

### 4.5 Stellplätze

- Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.  
Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.  
Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:  
2,0 Stellplätze je Wohnung.

### 4.6 Grundstückszufahrten

Im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. im Bereich von Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten) sind Grundstückszufahrten nicht möglich.

#### **4.7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm frei bleiben (Kleintierdurchlässigkeit).

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Metallstabgitterzäune

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Metallstabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune erlaubt.

#### **4.8 Höhenangleichung**

Mauern, Stützmauern, sowie die Böschungen von Abgrabungen und Auffüllungen zur Höhenangleichung sind mit jeweils mindestens 1,0m Abstand zur jeweils seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze und zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände anzugleichen.

Stützmauern sind mit einer maximal sichtbaren Höhe von 1,5m zulässig.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis jeweils maximal 1,50m zum Urgelände zulässig.

#### **4.9 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

#### **4.10 Versorgungsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

#### **4.11 Niederschlagswasserbehandlung und Ableitung**

Maximal 1,5l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Um dies zu gewährleisten, sind auf dem Grundstück geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen mit definierter geregelter Drosseleinrichtung) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0m<sup>3</sup> zu errichten.

Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (anspringen des Notüberlauf) ist die Einleitung größerer Mengen in den Regenwasserkanal zulässig.

## 4.12 Grünordnung

### 4.12.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

### 4.12.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Schnitthecken sind unzulässig.

## 4.13 Wasserwirtschaft

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).

## 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	Sämtliche Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine genügende Breite.
Außenbeleuchtung	Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme mit warmweißen LED- Lampen mit maximal 3000 Kelvin mit geringem Blauanteil verwendet werden.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.  Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.  Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  Ein Freiflächengestaltungsplan wird dringend empfohlen.
Brandschutz	Die Verkehrsfläche ist nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und sollte ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.  Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405, bei 800 l/min.  Der Wasserversorger `Stadtwerke Furth im Wald` kann ein Löschwasservolumen von 48 m <sup>3</sup> /h aus der bestehenden Trinkwasserleitung aus dem Netz liefern.  Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.
Denkmalschutz	Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.  Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.  Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.

Grünplanung	Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Befertigung des Gebäudes umzusetzen.
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhengelage liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser vor.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Nordwesten (462 m ü. NN) nach Südosten (452 m ü. NN) geneigt.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Stark frequentierte Verkehrsanlagen sind im nahen Umfeld nicht vorhanden. Es sind keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohngebäude und deren Nutzung zu erwarten.</p> <p><u>Gewerbe</u></p> <p>Störendes Gewerbe ist im Umfeld nicht vorhanden.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die west- und südlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sollte durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückgehalten, verdunstet, versickert und gedrosselt (1,5l/s) je Grundstück in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden.

	<p>Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENNOG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	Das anfallende Schmutzwasser der Bauflächen ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Furth im Wald zugeführt.
Spielplatz	Ein Spielplatz ist in Entfernung von ca. 150m zu den Parzellen im Baugebiet `Am Eichert` vorhanden.
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand vorgesehen. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.</p>

	<p>Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ol>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümergehen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</li> </ul>
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Furth im Wald angeschlossen werden.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Verkehrerschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße im Osten und Norden.</p> <p>Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m freizuhalten.</p>