



**Bebauungsplan "Am Kugler"**  
 Rechtsgrundlagen: BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 m.W.v. 15.09.2021, und daraus ergangene Rechtsverordnungen; BayBO i. d. Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, und daraus ergangene Rechtsverordnungen; BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 m.W.v. 23.06.2021 und daraus ergangene Rechtsverordnungen; PlanzeichenVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021

- A. ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1.0 Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Änderung
  - 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
    - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 3.1 II max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
    - 3.2 0,35 GRZ - Grundflächenzahl
    - 3.3 GFZ - Geschossflächenzahl
  - 4.0 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 4.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - 4.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 4.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 5.1 Straßenverkehrsfläche
    - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
    - 5.3 Fussweg
  - 6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - 6.1 öffentliche Grünfläche
    - 6.2 Ortsrandeigrünung
  - 7.0 Sonstige Planzeichen
    - 7.1 Vorgeschlagene Baukörper
    - 7.2 aufzulassene Grundstücksgrenzen
    - 7.3 gepl. Grundstücksgrenzen
    - 7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - 7.5 

1	2
3	4
5	6

 Nutzungsschablone:  
 1 Art der Baulichen Nutzung      2 Zahl der Vollgeschosse  
 3 Grundflächenzahl (GRZ)        4 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 5 Bauweise                            6 Dachform
    - 7.6 geneigte Dächer / Flachdächer
    - 7.7 Bestehende Flurstücksgrenzen
    - 7.8 Flurnummern
    - 7.9 Gebäudebestand
    - 7.10 Maßlinie in m
    - 7.11 Parzellnummer mit Parzellengröße in m²

- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**
- Es findet Anwendung die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fertigfußbodens im EG und durch die Festsetzung der max. Wandhöhe.  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über der Straßenechse der Erschließungsstraße liegen.  
Die Wandhöhen dürfen an der Außenkante der Umfassungswand (roh) gemessen, von der vorhandenen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt OK Dachhaut (GD) bzw. Oberkante der Attika (FD) 6,50 m nicht überschreiten.  
Eine Geländeänderung an der Grundstücksgrenze ist nicht zugelassen.
  3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).
  4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitiger Grenzbebauung profil- & höhengleich auszuführen.
  5. **Stellplätze, Garagen und Carports, einschl. Einfahrten zu den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Je Wohneinheit (WE) sind mind. zwei private Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.  
Stellplätze (nicht Carportstellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterterrassen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 981 (3) BayBO)**
1. **Abstandsflächen**  
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen in der aktuellen Fassung.
  2. **Dachform und Dacheindeckung**  
Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig.  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterterrassen, Steinpflaster, Rasengittersteine).  
Die Dachneigung für geneigte Dächer (GD) ist von 15° - 44° und für Flachdächer (FD) von 0° - 3° zulässig.  
Als Dacheindeckung für geneigte Dächer (GD) sind Ziegeleindeckung, Schiefereindeckung, Titanzink- o. Kupferblecheindeckung zugelassen.  
Als Farben der Dachziegeleindeckung sind zugelassen:  
rote, braune oder graue Farböne einschl. der entsprechenden Farbabstufungen.  
Metaldächer können zugelassen werden, wenn sie aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung aufweisen; d. h. Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers müssen ausgeschlossen werden können.  
Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden in Form von Dachgauben zulässig.  
Bei Dachgauben ist eine einheitliche Format je Dachfläche zu wählen.  
Der First von möglichen Zwerchgiebeln muss mindestens 0,50 m tiefer als der First des Hauptgiebels sein.  
Dachflächenfenster sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zusammen darf die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.  
Die Errichtung von Kniestöcken auf Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig.
  3. **Werbeanlagen**  
Werbeanrichtungen bzw. -anlagen ohne Beleuchtungseinrichtung und nicht als Nasenschild sind bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  4. **Einfriedungen, Vorgärten**  
Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.  
Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgendes:  
Zum Straßenraum hin sind Einfriedungen wie Zäune und Hecken aus Gründen der Sicherheit (Straßeneinsicht) nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
  5. **Bodenversiegelung**  
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig nach den Empfehlungen des Grünordnungsplanes auszubilden.
  6. **Grünordnung**  
Für die Durchgrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum vom Eigentümer zu pflanzen ist. Hierfür sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden.  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der Zufahrten, privaten Wege und Stellflächen als Grün- oder gärtnerische Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten.  
Zur Eingrünung sind heimische Sträucher, gemäß der Pflanzliste, zu verwenden.  
Pflanzliste  
Klein- und mittelkronige Bäume:  
- Acer campestre (Feldahorn)  
- Juglans regia (Walnuss)  
- Malus sylvestris (Weißdorn)  
- Prunus avium (Vogelkirsche)  
- Prunus domestica (Kulturpflaume)  
- Pyrus domestica (Kulturapfel)  
- Sorbus aria (Mehlschneise)  
- Obstbäume - (Hochstämme)

- III. ALLGEMEINE HINWEISE**
1. **Entwässerung**  
Es wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung verwiesen.  
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Fuchsmühl wird von den Grundstückbesitzern im Rahmen des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren der Nachweis gefordert, dass die anfallenden Regenwasser auf dem Grundstück selbst versickern oder in Form von Zisternen, Retentionsmüden o.ä. gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.
  2. **Baugrunduntersuchung und Rückstausicherung**  
Auf Grund der topografischen Lage und des nicht auszuschließenden Quell- oder Schichtwassers innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, eigene Untersuchungen durchzuführen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß Entwässerungssatzung gegen Rückstau zu sichern.
  3. **Bodendenkmalflegerische Belange**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.  
Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.  
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- IV. Verfahrensmerkmale**
1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fuchsmühl hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kugler" 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. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fuchsmühl hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.  
Fuchsmühl, \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Siegel)
  7. Ausgefertigt  
Fuchsmühl, \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Siegel)
  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 im Rathaus Fuchsmühl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Fuchsmühl, \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE LANDKREIS REG.-BEZIRK FUCHSMÜHL TIRSCHENREUTH OBERPFALZ

# BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET

## " Am Kugler "

IN FUCHSMÜHL

M=1:1000

0 20 50 100

ARCHITEKT/STADTPLANER: HILGARTH ARCHITECTEN | STADTPLANER | INGENIEURE  
 95615 MARKTREDWITZ EGERSTRASSE 44  
 95689 FUCHSMÜHL MARIENSTRASSE 35  
 t: 0 9 2 3 1 / 5 0 9 1 3 3 - 9  
 f: 0 9 2 3 1 / 5 0 9 1 3 3 - 9  
 e: info@hilgarth.de

MARKTGEMEINDE FUCHSMÜHL  
 FUCHSMÜHL, DEN \_\_\_\_\_

WOLFGANG BRAUN  
 1. BÜRGERMEISTER

PROJEKTRN.: 10720  
 PLANNUMMER: 002-04  
 MARKTREDWITZ, 26. JUNI 2023  
 GEAND: 25.08.2023 / 02.11.2023 / 07.11.2024

H/B = 594 / 1189 (0,71m²)

