

Legende:

- AC - Acer campestre - Feldahorn
- SA - Sorbus aucuparia - Eberesche
- PA - Prunus avium - Wildkirsche
- Ps - Prunus spinosa - Schlehe
- Ee - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ca - Corylus avellana - Haselnuss
- Cs - Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegele
- Lx - Lonicera xylostemum - Gemeine Heckenkirsche
- Rr - Rosa rubiginosa - Weinrose
- Rhc - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Vi - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 11 BauNVO)

GE	Art der baulichen Nutzung	
a	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
9m	Gebäudehöhe	Dachform
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Verkehrsflächen -privat-
---	--------------------------
- 4. Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

—	private Grünflächen
---	---------------------
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
M1	Ausgleichsmaßnahme M1 = 3-reihige Hecke
- 6. sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
—	Flurnummern / Flurgrenzen
DHHN	Höhenangabe DHHN
—	Maße aus BayernAtlas2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 496/1 in der Gemarkung Fuchsmühl gemäß der Planzeichnung.
 - 2. Art der baulichen Nutzung**
2.1 Gewerbegebiet (GE)
Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" festgesetzt.
 - 3. Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.
 - 3.2 Vollgeschosse**
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
 - 3.3 Gebäudegestaltung**
Der Bezugspunkt ist mit DHHN 564,00 m Geländeoberkante (GOK) des bestehenden Geländes festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen max. 9,0 m über dem genannten Bezugspunkt liegen. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt (DHHN 564,00 (GOK)) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Notwendige untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Für die photovoltaikanwendung geeignete Dachflächen – insbesondere mit Ausrichtung nach Ost, Südost, Süd, Südwest und West – sind mit Photovoltaikanlagen zu belegen, Dachflächen auf der Nordseite sind hiervon ausgenommen.
 - 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**
Es wird gem § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, jedoch mindestens 3,0 m.
 - 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)**
Es ist eine Fläche für zwei Stellplätze auszuweisen.
 - 6. Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- und/oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen.
 - 7. Immissionsschutz**
7.1 Schallimmissionsschutz
Die Schutzanforderungen der TA-Lärm sind einzuhalten. Zur Sicherstellung wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt, welches eigenständiger Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine erschöpfende Betriebsbeschreibung vorzulegen.
 - 7.2 Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz**
Mit Ausnahme heizungstechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpen) ist der Betrieb (einschließlich aller Liefer- und Ladetätigkeiten) auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zu beschränken. Die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w der Außenbauteile dürfen im betriebsfertig eingebauten Zustand die folgenden Werte nicht unterschreiten:
Fassaden/Dach: R_w ≥ 25 dB
Fenster: R_w ≥ 25 dB
Türen: R_w ≥ 25 dB
Tore: R_w ≥ 20 dB
Die Tore zur Fertigungshalle sind während des Betriebs im Inneren mit Ausnahme betriebsnotwendiger Ein- und Ausfahrten dauerhaft geschlossen zu halten. Fenster zur Fertigungshalle dürfen während des Betriebs im Inneren gekippt, nicht jedoch vollständig geöffnet werden. Türen zur Produktionshalle sind während des Betriebs im Inneren dauerhaft geschlossen zu halten. Der Schalleistungspegel der Wärmepumpe darf – unter Berücksichtigung eventueller notwendiger Zuschläge für Ton- bzw. Impulshaltigkeit – bei Vollastbetrieb L_{w,max} 75 dB(A) nicht überschreiten.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzschema
Zur Kompensation der Eingriffe ist entlang der West-, Nord- und Ostgrenze des Plangebietes eine dreireihige Hecke mit Überhältern aus ausschließlich autochthonen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzqualitäten sowie die Artenauswahl sind unter Punkt 9 „Grünordnungsmaßnahmen“ festgelegt.

9. Grünordnungsmaßnahmen

9.1 Private Grünflächen
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind unter Verwendung von Saatgut der Region 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Pflegemaßnahmen:
- Düngung (mineralisch wie organisch) sowie Pestizideinsatz sind verboten
- Die Flächen sind 1-2 mal jährlich abzumähen, frühestens Mitte Juni. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche einmal pro Jahr abzumähen. Das Mähen hat abschnittsweise zu erfolgen, so dass sich immer gemähte und ungemähte Bereiche abwechseln. Es hat eine insektenschonende Balkenmäher-Mahd zu erfolgen, kein Mulchen.
- Das Mahdgut ist abzuräumen

9.2 Baum- und Strauchpflanzungen
Pflegemaßnahmen:
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind als standortgerechte, extensiv gepflegte Gehölzflächen zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Die Hecken sollen abschnittsweise, frühestens nach 10-15 Jahren auf den Stock gesetzt werden. Das Schnittholz ist entweder zu Totholzhaufen aufzusetzen und/oder einer geregelten Verwertung zuzuführen.
- Obstbäume sind entsprechend ihrer Art zu pflegen. Pflegeschritte dürfen nur im Herbst, nach dem Laubfall durchgeführt werden.

Pflanzqualitäten (je nach Art)
- Bäume, Hochstamm, 2 x verschult, 10-12
- Sträucher - Sträucher, 2 x verschult, 60-100
- Regio Saatgutmischungen - Blühwiese, Grünland

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Gehölze 3. Ordnung - Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegele
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Heimische Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostemum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Heimische Wildrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10. Maßnahmen zum Artenschutz

10.1 Fensterflächen und Glasfassaden
Fensterflächen und Glasfassaden, die aufgrund hoher Transparenz oder Vegetationspiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko aufweisen, sind mit wirksamen, dauerhaft sichtbaren Vogelschutzmaßnahmen auszustatten. Zulässig sind insbesondere geprülte, strukturierte oder markierte Gläser sowie im Glas integrierte Muster (z. B. keramischer Siebdruck, punkt- oder linienförmige Markierungen oder UV-aktive Systeme), die nachweislich eine wirksame Vogelschlagprävention gewährleisten. Nicht ausreichend sind dekorative oder flächige Verdunkelungselemente ohne nachgewiesene Schutzwirkung.

10.2 Artenschutz (i. V. m. §§ 39, 44 BNatSchG)

Rödnungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zulässig. Bei Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Auftreten geschützter Arten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
(2) 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.
(3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
(4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(5) 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.
- 2. Wasserwirtschaftliche Vorgaben**
Es befinden sich keine mit als HQ100 festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat so zu erfolgen, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Grundwasser gelangen können. Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.
- 3. Löschwasser**
Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Netz (Hydrant).
- 4. Schutz des Oberbodens**
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen § 20 Schutz des Mutterbodens BauGB gilt entsprechend.
- 5. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser**
Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll in die umgebenden Grünflächen abgeleitet, bzw. flächenhaft versickert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Marktgemeinde Fuchsmühl hat in ihrer Sitzung vom 20.12.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2025 hat in der Zeit vom 12.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2025 hat in der Zeit vom 12.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025 stattgefunden.
 4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
 5. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
 6. Die Marktgemeinde Fuchsmühl hat mit Beschluss vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Marktgemeinde Fuchsmühl, den
- Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt
- Marktgemeinde Fuchsmühl, den
- Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß § 19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten
- Fuchsmühl, den
- Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister (Siegel)



Marktgemeinde Fuchsmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

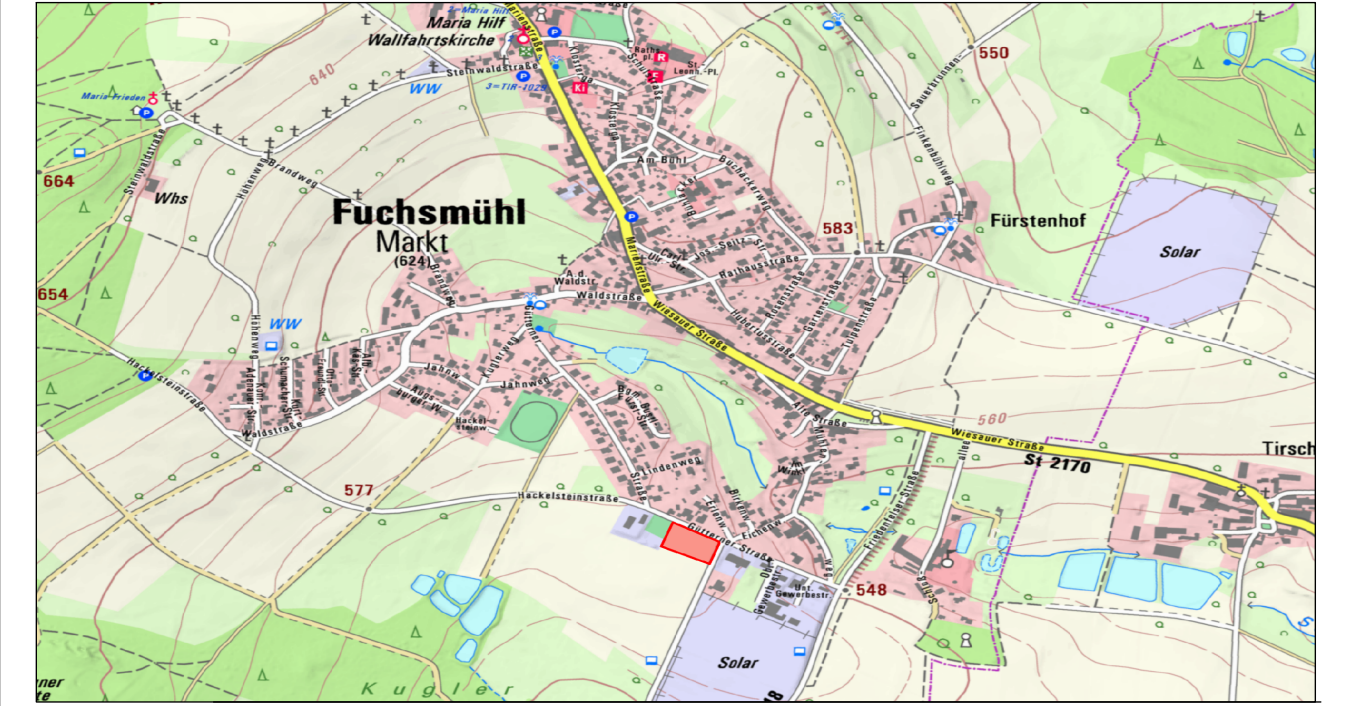
"Gewerbegebiet an der Gütterner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorhabenträger: Schulz Bertram
 Marienstraße 16
 95689 Fuchsmühl

Plan: Entwurf

Plan Nr.: V01	Projekt Nr.: KU024601	Maßstab: 1:500
---------------	-----------------------	----------------

Lageplan - unmaßstäblich 1. Ausfertigung



Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung

GEFERTIGT: Stefan Schindler
 Marktrechwitz, den 27.03.2026

GEPRÜFT: Dipl.-Ing. Gudrun Hilgers
 Marktrechwitz, den 27.03.2026

SPCTRM®
 Engineering
 Lindenstraße 3
 95615 Marktrechwitz
 Phone: 09231-6472455