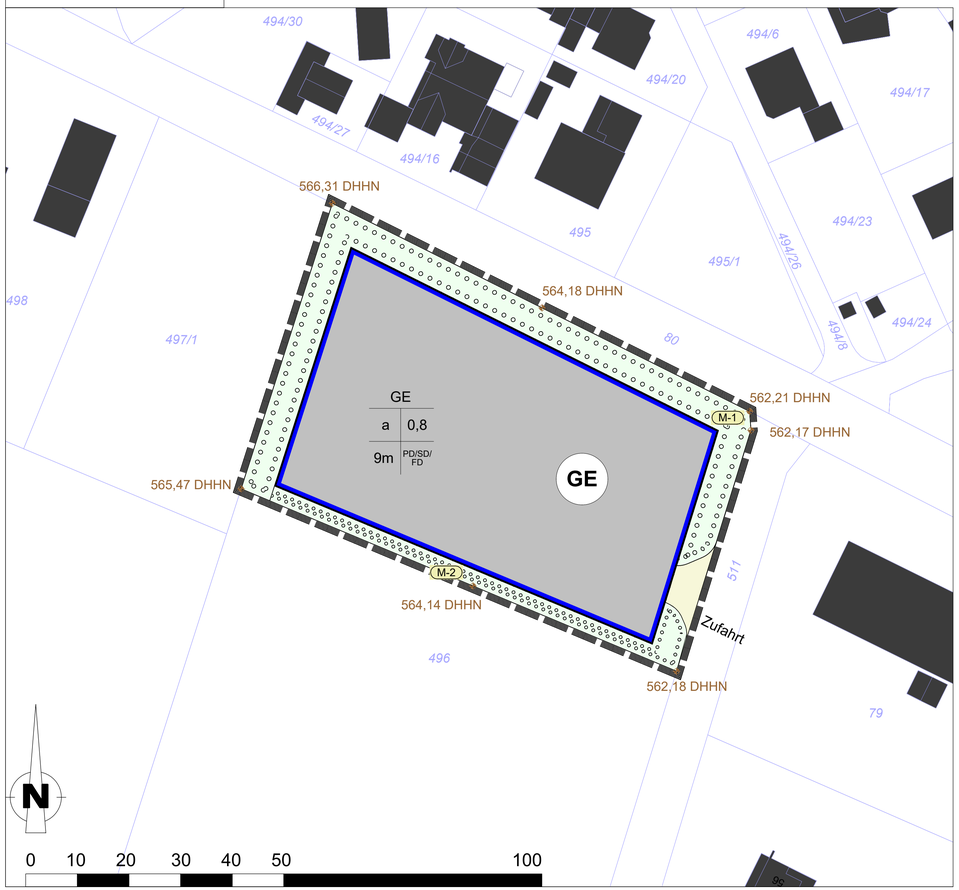
PLANZEICHNUNG / M: 1:500



Pflanzschema:

Saumbereich ca. 1,0 m

Ao	Ao	Cs	Ee	Ee	Ee	Rc	Rc	Vl	Vl	Ca	Ca	Rr	Rr	
	Ao	Cs	Cs	Ca	AC	Ao	Rc	Cs	Cs	Cs	Ee	Ca	Ca	Rr	
Vl	Vl	Vl	Ca	Ca	Ao	Ao	Rc	Cs	Cs	Ee	Ee	Rr	Rr	Rr	

Saumbereich ca. 1,0 m

-1,50- -1,50- -1,50-

1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50

Legende:

Baum 2. Ordnung, 2 x v, STU: 10- 12 cm

AC	Acer campestre	Feldahorn

Sträucher, 2 x v, H: 60 – 100 cm

Ao	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Ca	Corylus avellana	Hasel
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rc	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose
Vl	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 0,8	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
9m PD/SD/FD	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)

M-1 Ausgleichsmaßnahme M1 = 3-reihige Hecke, mit Überhältern

M-2 Ausgleichsmaßnahme M2 = Baumreihe, Bäume 2. Ordnung, Abstand 20,00 m

6. sonstige Planzeichen

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

497 Flurnummern / Flurgrenzen

566.0 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 photovoltaiknutzung 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 Schallleistungspegel der Wärmepumpe darf – unter Berücksichtigung eventuell notwendiger Zuschläge für Ton- bzw.Impulshaltigkeit – bei Volllastbetrieb Lw,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 Baumreihe im Süden des Grundstücks dient der Einbind
ung in das Landschaftsbild.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in das Ökoflächenkataster zu übernehmen. 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. E
s 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 Pflanzenschutzmitte
ln ist unzulässig.
- Die Hecken sollen abschnittweise, 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. Pflegeschnitte 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

Bäume 1. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12
Acer platanoides - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Bäume 2. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12
Acer Campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Pyrus pyraster - Holzbirne
Sorbus domestica - Speierling

Gehölze 3. Ordnung - Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - Heimischer Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa spec. - Heimische Wildrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

regionaltypische Obstbäume als Hochstamm, StU 8-10

10. Maßnahmen zum Artenschutz
10.1 Fensterflächen und Glasfassaden
Fensterflächen und Glasfassaden, die aufgrund hoher Transparenz oder Vegetationsspiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko aufweisen, sind mit wirksamen, dauerhaft sichtbaren Vogelschutzmaßnahmen auszustatten. Zulässig sind insbesondere geprüfte, struktu
rierte 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 dekorati
ve oder flächige Verdunkelungselemente ohne nachgewiesene Schutzwirkung.

10.2 Artenschutz (i. V. m. §§ 39, 44 BNatSchG)
Rodungs- 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 Arbei
ten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren.

10.3 Beleuchtung
Streulicht ist zu vermeiden. Es sind Insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

11. Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Areals herzustellen.

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.§ 202 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 Bebauungsplan "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 Bebauungsplan "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 Bebauungsplan "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 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Fuchsmühl, den .....

_____ (Siegel)
Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Fuchsmühl, den .....

_____ (Siegel)
Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister

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 .....

_____ (Siegel)
Wolfgang Braun, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Fuchsmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

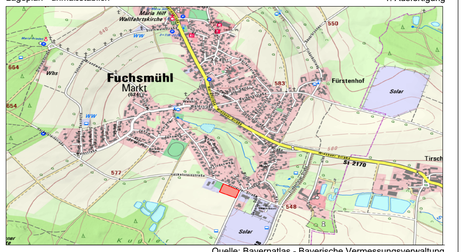
"Gewerbegebiet an der Gütterner Straße"
mit integriertem Grünordnungsplan und
Vorhaben- und Erschließungsplan
im Parallelverfahren mit der 7. Änderung
des Flächennutzungsplans

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
Marktredwitz, den 10.06.2026

GEPRÜFT:
Dipl.-Ing. Gudrun Hilgers _____
Marktredwitz, den 12.06.2026

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