

Stadt Furth im Wald
Landkreis Cham

B.Nr. 08.01.04.03
Bestandskraft: "19.10.2012"
Sg. 50



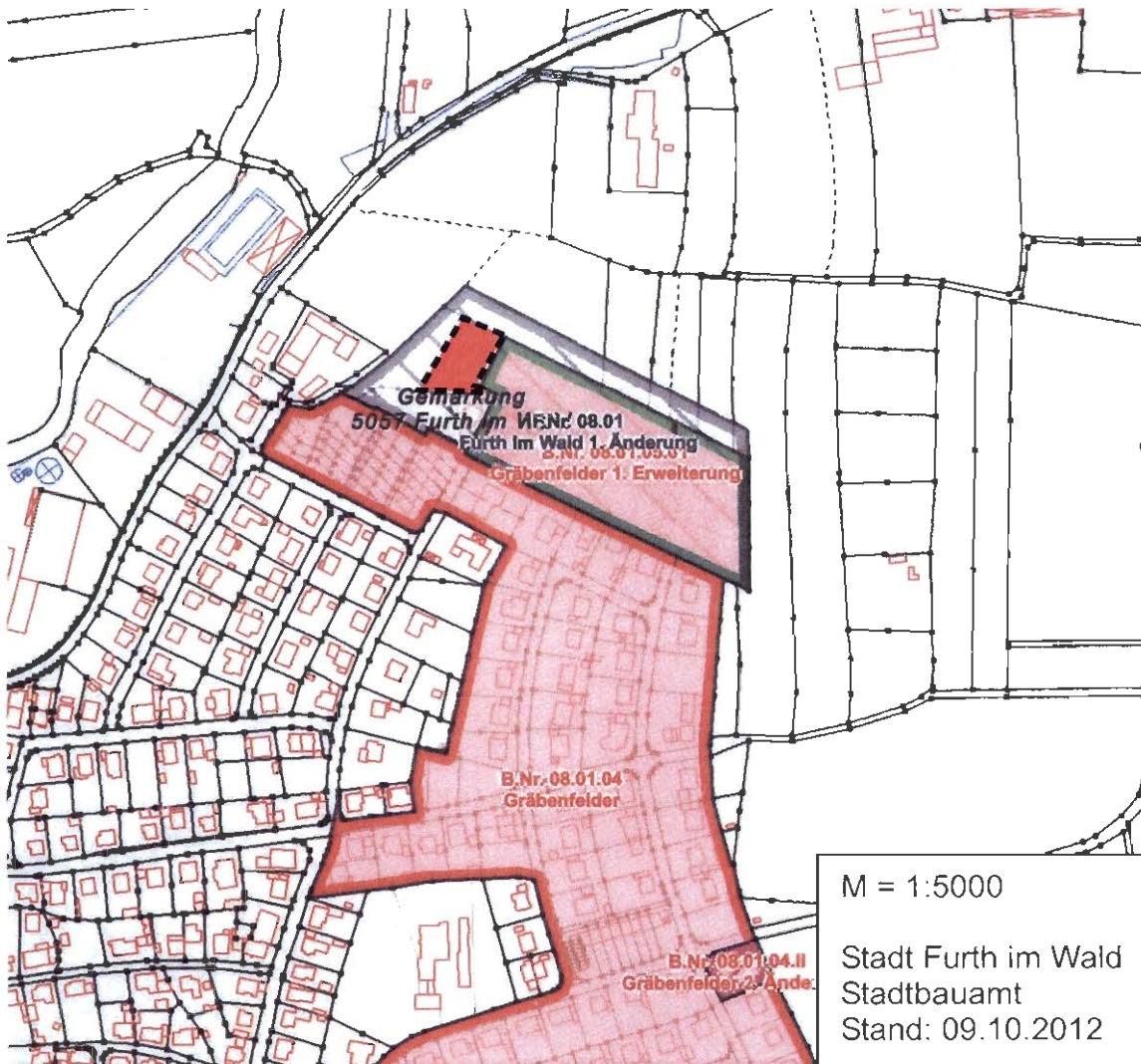
Die Bezeichnung wurde nach Abschluss
des Verfahrens geändert in:

“Gräbenfelder - 3. Erweiterung”

**1. Erweiterung des Bebauungsplanes
“Gräbenfelder- nördliche Erweiterung”**

Neu: 08.01.04.03

Änderung im vereinfachten Verfahren



Inhaltsverzeichnis

Deckblatt mit Übersichtslageplan M = 1:5000	1
Satzung	2
Änderungsplanung M = 1: 1000	3
Textliche Festsetzungen	4
Begründung	5
Verfahrensvermerke und Zusammenfassende Erklärung	6

1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gräbenfelder -nördliche Erweiterung"

2

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2009) beschließt der Stadtrat Furth im Wald in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.10.2012 die

1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gräbenfelder-nördliche Erweiterung" als

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gräbenfelder-Nördliche Erweiterung" in der Fassung der Planunterlagen vom 09.10.2012 ist beschlossen.

Das Grundstück mit der Flurnummer 1867/5 Gemarkung Furth im Wald wird mit einer Teilfläche in den Bebauungsplan "Gräbenfelder-Nördliche Erweiterung" mit einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Unterlagen vom 09.10.2012.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es gelten die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen und die Nutzungsschablone der Erweiterungsplanung mit Stand 09.10.2012. Verfahrensfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 3 In Kraft treten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Gräbenfelder-Nördliche Erweiterung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB)..

Furth im Wald, 10.10.2012
STADT FÜRTH IM WALD

Bauer
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:


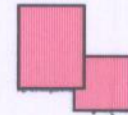



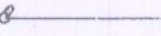
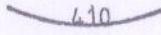
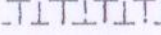


Die Satzung wurde gemäß § 34 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Furth im Wald durch Anschlag an den Amtstafeln am **19.10.2012** bekannt gemacht und ist damit am gleichen Tag in Kraft getreten.

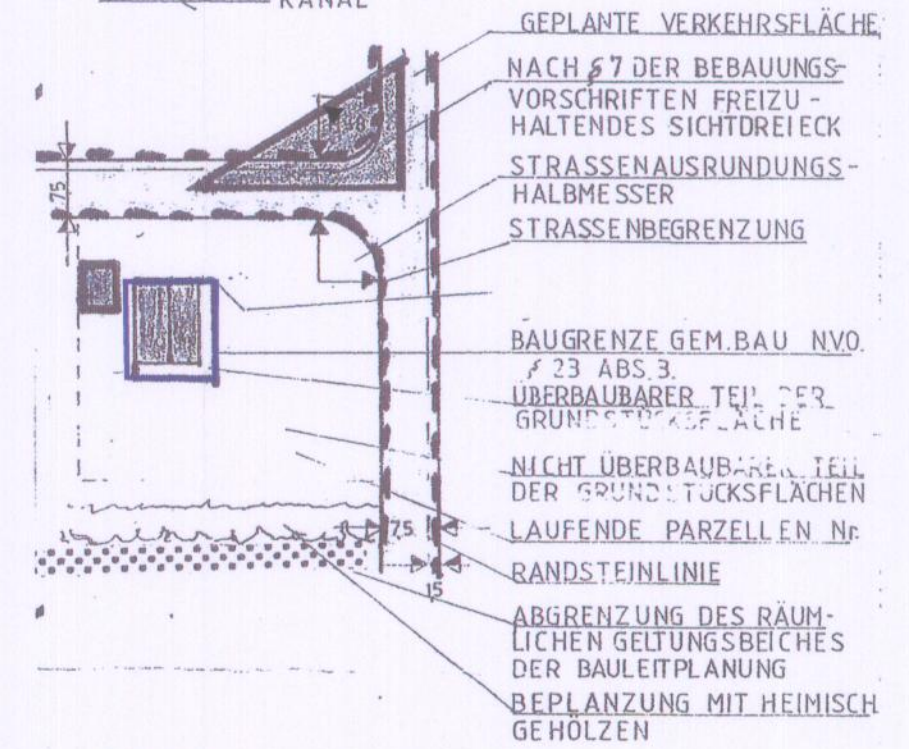
Furth im Wald, 22.10.2012
STADT FÜRTH IM WALD

Bauer
Erster Bürgermeister





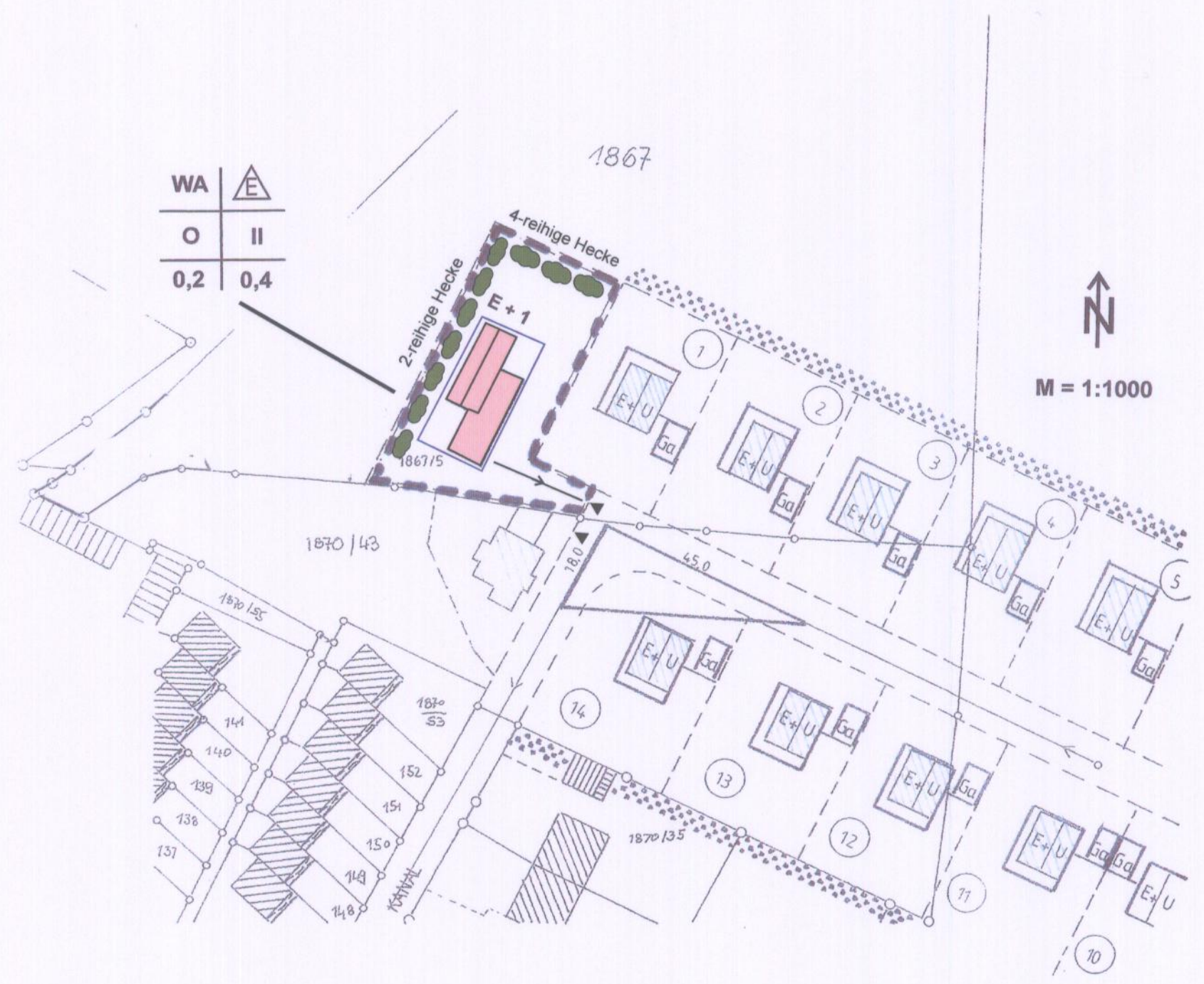
ZEICHENERKLÄRUNG

-  BESTEHENDE BEBAUUNG
-  GEPLANTE BEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND DER GESCHOSSZAHL
-  Abgrenzung der Plan-Erweiterung
-  BESTEHENDE HÖHE ü. NN
-  4-reihige Hecke (Nordseite)
2-reihige Hecke (Westseite)
-  BESTEHENDE GRENZE
-  HÖHENSCHICHTLINIE ü. NN.
-  TITITITL EIGENTÜMMERWEG
-  Grundstückszufahrten
-  KANAL



ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHLEN

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------|--|
| E | ERDGESCHOSS | K | KELLERGESCHOSS |
| E+U | ERDGESCHOSS + UNGERGESCHOSS | Ga | GARAGE |
|  | KINDERSPIELPLATZ | E + 1 | Erdgeschoss und 1 Obergeschoß als Vollgeschoße |
|  | PARKANLAGEN | | |



WA	E
0,2	0,4

M = 1:1000

Stand: 09.10.2012

BAUGESCHÄFT JOSEF ERTL
 Baumeisterbetrieb
 Z Qual V Bau
 Kirchenweg 9, 93437 Lixenried
 Tel.: 09973 / 92 09
 www.baugeschaef-ertl.de

J. Ertl

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gräbenfelder-nördliche Erweiterung Nr. 08.01.05.01" (*Anmerkung: jetzt berichtigt auf "Gräbenfelder - 1. Erweiterung", Nr. 08.01.04.01*) mit folgenden Änderungen:

1. Nutzungsart: Neufassung:

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990.

2. Hauptgebäude:

Die Sätze 2 bis 8 werden gestrichen.

3. Nebengebäude:

Satz 2 wird gestrichen.

Neu: Verfahrensfreie Nebengebäude nach BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Außenwerbung

Keine Änderungen.

5. Einfeldung:

Keine Änderungen.

6. Bepflanzung wird wie folgt neu gefasst:

Es ist eine dichte und abschirmende mindestens 4-reihige Hecke entlang der nördlichen Grenze und eine 2-reihige Hecke entlang der westlichen Grenze des Baugrundstückes zu pflanzen.

7. Terrassen:

Keine Änderungen

8. Freileitungen: wird gestrichen.

9. Abstandsflächen: Neufassung: Es gelten die Regelungen der BayBO 2008.

Stand: 09.10.2012

A) Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 6.5.1980 den Bebauungsplan „Gräbenfelder - Nördliche Erweiterung“ als Satzung beschlossen, rechtsverbindlich seit 7.11.1980.

Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche reicht über den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes hinaus. Eine Erweiterung ist daher möglich.

II. Lage und Größe der Erweiterung

Das für die Erweiterung des Baugebietes vorgesehene Grundstück mit einer Fläche von 3.460 m² liegt unmittelbar an der Erschließungsstraße „Lerchenstraße“ und reicht an die vorhandene Bebauung heran. Die Planung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1867/5 mit ca. 1.400 m².

III. Geplante Nutzung

Geplant ist die Nutzung als allgemeines Wohngebiet i.S. der BauNVO 1990. Da die überbaubare Fläche auf dem Grundstück von der Zufahrt zurückgesetzt teilweise hinter der vorhandenen Bebauung liegt, können abweichende Festsetzungen bezüglich der Gestaltung getroffen werden.

IV. Erschließung

Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über die Ortsstraße „Lerchenstraße“. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Furth im Wald. Schmutzwasser wird mittels einer Hebeanlage an die vorhandene Ortskanalisation in der Lerchenstraße angeschlossen. Das Oberflächen- und Dachwasser wird in einer Regenwasserzisterne eingeleitet, deren Überlauf auf dem Grundstück versickert wird. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Furth im Wald. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

V. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um intensiv genutzte Grünflächen nach Typ B in einem Gebiet der Kategorie I. Ein Kompensationsfaktor von 0,2 erscheint daher angemessen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Anpflanzung auf dem Baugrundstück.

VI. Änderung im vereinfachten Verfahren

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gräbenfelder-nördliche Erweiterung" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Gebiet war bereits als künftiges Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird auf Grund der Größe der Erweiterungsfläche nicht begründet (siehe Abschnitt B - Umweltprüfung)

Schutzgebiete sind auf der zur Bebauung vorgesehen Fläche nicht festgesetzt. Damit ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

B) Umweltprüfung

Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 1.400 m². Der Schwellenwert der Anlage 1 Nr. 18.7 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht erreicht.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde allerdings bereits am 7.11.1980 rechtsverbindlich, also vor der Umsetzungsfrist der betreffenden EU-Richtlinie am 14.03.1999.

Lt. § 3 b Abs. 3 UVPG findet in diesem Falle keine Addition der Flächen statt. Zudem ist die Additionsbestimmung nicht anwendbar bei Städtebauprojekten im Sinne der Nr. 18.7. der Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss:	26.06.2012
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	20.08.2012 (Bekanntmachung) 28.08. - 27.09.2012 (Auslegung)
Behördenbeteiligung	21.08.2011 - 20.09.2012
Behandlung von Stellungnahmen / Satzungsbeschluss	09.10.2012
Bekanntmachung Amtstafeln / In Kraft treten:	19.10.2012

Furth im Wald, 22.10.2012
STADT FURTH IM WALD

Bauer
1. Bürgermeister

**Zusammenfassende Erklärung:**

Von privater Seite sind während der Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen oder Einwendungen eingegangen.

Den Anregungen der Sachgebiete Gartenkultur und Landespflege sowie Naturschutz zur Anlegung von Hecken wurde gerne gefolgt und an Stelle der Festsetzung einer Ausgleichsfläche eine Fläche für Anpflanzungen an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze im Bebauungsplan festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen wurden präzisiert. Auf den vom Bauherrn vorgelegten Planunterlagen wurden die Baugrenzen, die Zufahrten (auch des Nachbargrundstückes) sowie der Verlauf der Abwasserleitungen nachgetragen. Die Zeichenerklärung wurde insofern ergänzt.

In Bezug auf die Befürchtung, dass der Eindruck einer Gefälligkeitsplanung entstehen könnte, wurde die bereits durch die Eigentümerin des Nachbargrundstückes (Schwabenbau/Haaser) früher mündlich geäußerte Absicht schriftlich eingeholt, dass das Grundstück zwar später bebaut werden sollte, derzeit aber keine konkreten Absichten bestünden, auch nicht über das Maß und die Art der Bebauung.

Die weiteren beteiligten Behörden und TöB haben keine Einwendungen erhoben.

Die genannten Änderungen sind im Plangeheft mit Stand 09.10.2012 berücksichtigt. Eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung wird nicht für erforderlich angesehen, da keine grundsätzliche Abweichung vom Entwurf vorliegt. Die Änderungen werden als unwesentlich betrachtet und sind teilweise redaktioneller Art.

Furth im Wald, 22.10.2012
Stadt Furth im Wald
I.A.


Ochsmeier