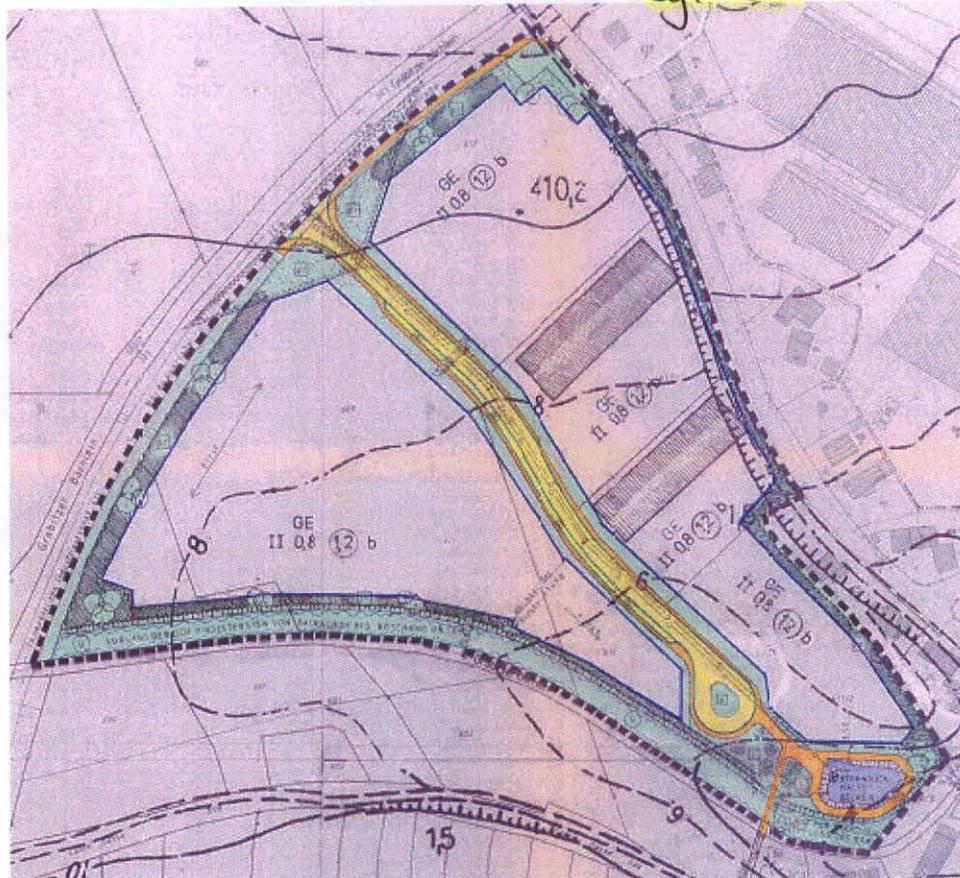


**Stadt Furth im Wald**  
Landkreis Cham



B.Nr. 08.01.09.I  
Bestandskraft: "19.10.2009"  
S. 50



**B.Nr. 08.01.09.I**

**1. Änderung**  
des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das  
**Gewerbegebiet "An der Nordgaustraße"**  
(Furth im Wald vom 7. Juli 1987, Bekanntmachung 23.10.1987)

in der Fassung vom: **03.03.2009**  
Bekanntmachung/Inkrafttreten: **19.10.2009**

**Inhaltsverzeichnis**

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Satzung	3
Lageplan	4
Zeichnerische Festsetzungen Bestand v. 1986	5
Zeichenerklärung Bestand v. 1986	6
Änderungsplanung 2009 (1. Änderung)	7
Inhalt und wesentliche Ziele, textliche Festsetzungen	8
Begründung und Umweltprüfung	8-9
Verfahrensvermerke	10
Umweltbericht als Anlage	11-13
Zusammenfassende Erklärung	14

**Präambel:**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2008) hat der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes an der „Böhmerstraße“ als Satzung beschlossen.

**Satzung****§ 1**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nordgaustraße“ in der Fassung der Planunterlagen vom 03.03.2009 ist beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist deckungsgleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 07.07.1987.

**§ 2**

Inhalt der Bebauungsplanänderung

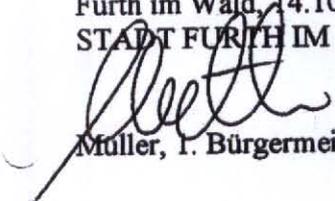
Die Änderung beinhaltet die Festsetzung von Ein-/Ausfahrtsbereichen von und zu den Gewerbegrundstücken und von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i.d. F. vom 03.03.2009.

**§ 3**

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Furth im Wald, 14.10.2009  
STADT FURTH IM WALD

  
Müller, I. Bürgermeister





Gemarkung  
5056 Grabitz

Gemarkung  
5057 Furth im Wald

# GE "An der Nordgaustraße" - Bestand

1:2.000



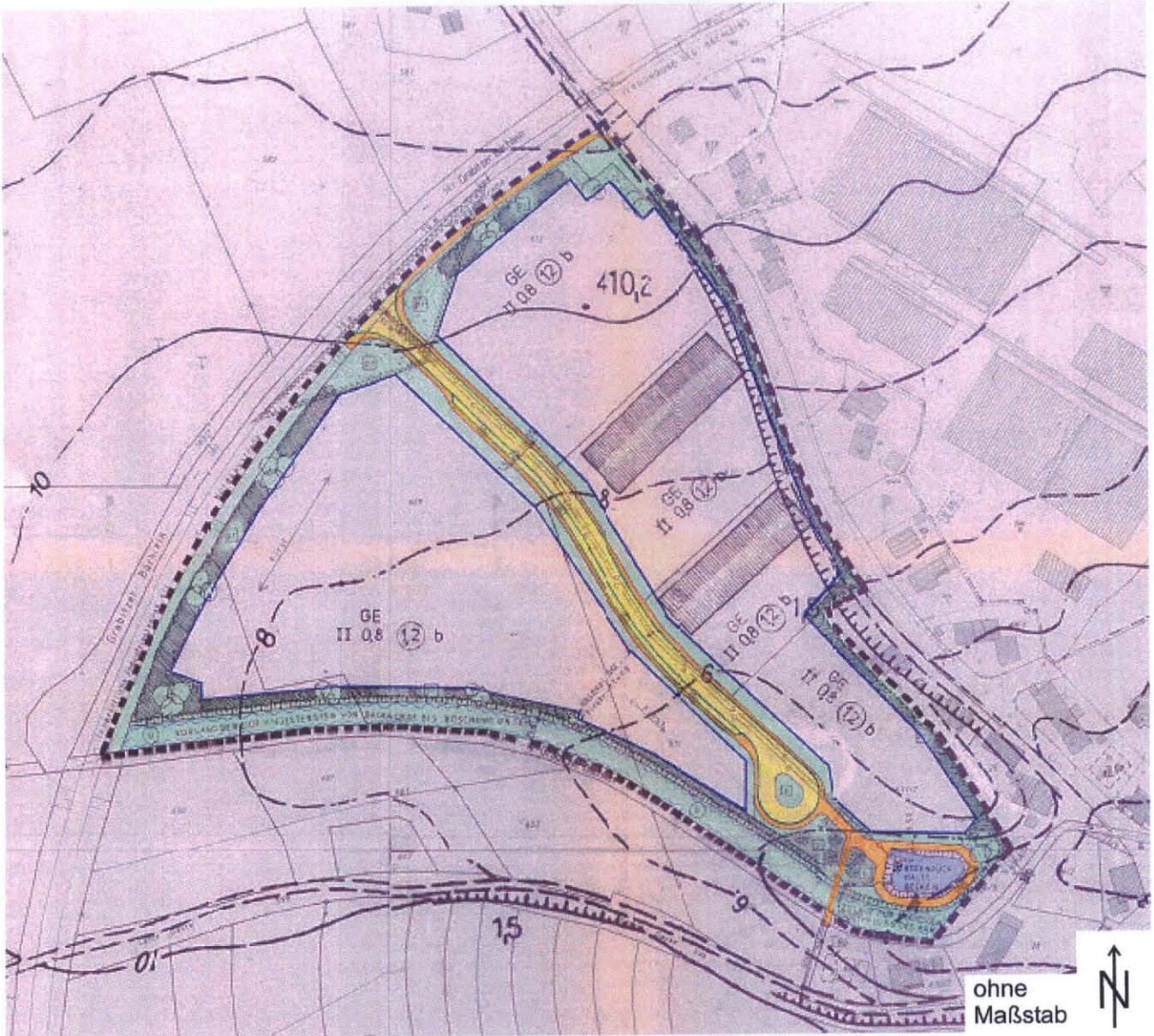
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
<http://www.geobasisdaten.bayern.de/>

Datenaufbereitung: Landinformatik Cham (IGIS-Cham)  
<http://www.landinformatik.cham.de/>

Für die Richtigkeit der Grundstücksdaten wird keine Haftung übernommen.  
Die Daten der geneigten Digitalen Flurkarte (DFK) können veraltete Informationen zu  
Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten und sind daher nicht als Unterlage bei  
Rechtsangelegenheiten oder als Nachweise in Verfahren vor Gerichten geeignet.  
Die Abgabe von elektronischen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist nur durch  
den örtlich zuständigen Vermessungsamt möglich.

# Gewerbegebiet "An der Nordgaustraße"

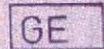
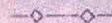
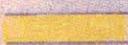
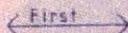
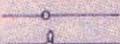
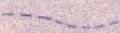
Ursprüngliche Fassung vom 19.08.1986

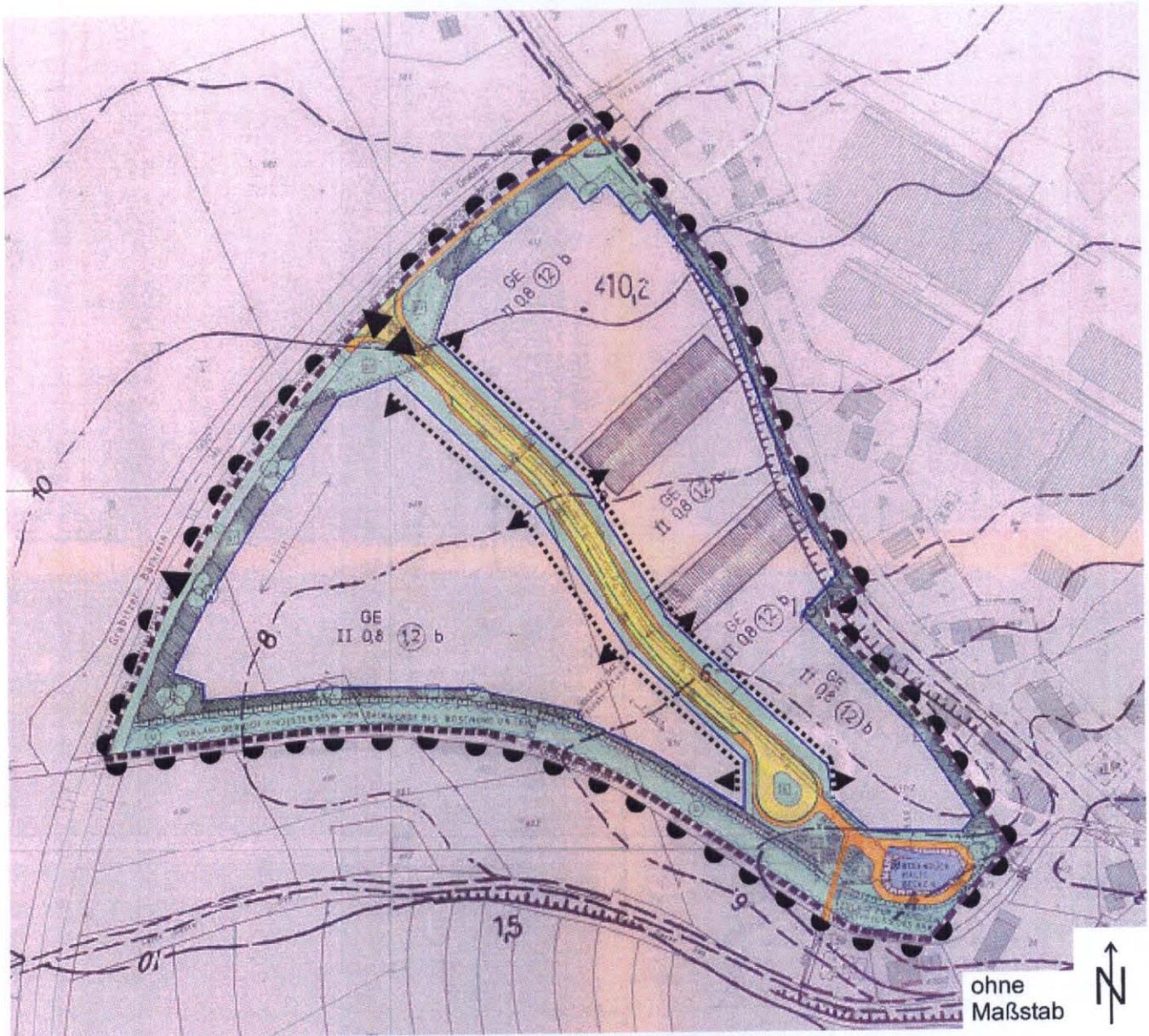


B.Nr. 08.01.09

### Zeichenerklärung

Verbindliche Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Gewerbegebiet nach Art. 8 BauNVO
	Zahl der Geschosse
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	<b>besondere Bauweise</b> Wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO max Baukörperlänge bis 75,0 m
	Pflanzgebot für Baumgruppe
	Grünfläche
	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen z. B. Buschgruppe
	<input type="checkbox"/> p = privat <input type="checkbox"/> ö = öffentlich
	Baugrenze
	Kanal SCHMUTZWASSER / OBERFLÄCHENWASSER
	Wasserfläche
	Masszahl
	Öffentliche Parkfläche
	Öffentliche Strassenflächen
	Gehsteige und öffentl. Fusswege
	Strassenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck Freihaltung der Sicht ab 0,80 m über Strassenoberkante innerhalb der Sichtdreiecke
	Firstrichtung
	Böschung
	Kanal mit Durchleitungsrecht
<u>Zeichenerklärung für Hinweise</u>	
	Grundstücksgrenze bestehend
	Höhenschichtlinien
	Gewerbliche Gebäude und Nebengebäude bestehend
	Wohngebäude bestehend
	Überschwemmungsgebiet



### Zeichenerklärung

Es gilt die Zeichenerklärung der ursprünglichen Fassung.  
Diese wird ergänzt durch die folgenden Planzeichen:

- ● ● ● ● Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- ▼ ● ● ● ● ● Ein- und Ausfahrtbereich zur Erschließungsstraße
- ◀ ▶ Ein-/Ausfahrt zum/aus dem Gewerbegebiet
- ▶ Grundstücksein- / -ausfahrt

## Inhalt und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die bereits während des Aufstellungsverfahrens im Jahre 1987 durch den Stadtrat beschlossenen und die den Grundstücksnachbarn schriftlich zugesicherten Ausfahrtverbote sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrten in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

### Textliche Festsetzungen

Für den Bereich der Änderung gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Nordgaustraße“ vom 7. Juli 1987, bekannt gemacht am 23.10.1987, mit folgender Ergänzung weiter:

Angefügt wird Nr. 8 mit folgendem Wortlaut:

Die verkehrsmäßige Anbindung der Gewerbegrundstücke erfolgt allein von der sogenannten Nordumgehung (Nordgaustraße) über die innerhalb des GE-Gebietes errichtete und bestehende Erschließungsstraße (Stichstraße „Nordgaustraße“). Eine Ausnahme besteht für die Parzelle mit der Fl.Nr. 609/7 Gemarkung Grabitz, die keine Anbindung an die Erschließungsstraße besitzt, und deshalb direkt an die sog. Nordumgehung angebunden ist.

Als Ein- und Ausfahrtsbereiche werden festgesetzt die Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke entlang der Erschließungsstraße „Nordgaustraße“ innerhalb des Gewerbegebietes.

Als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden festgesetzt die äußeren Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu den benachbarten außerhalb liegenden Grundstücken und Straßen (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs); das sind im Osten die Grenzen zum Eichertweg, im Nordwesten zur Nordgaustraße als Umgehungsstraße mit Ausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 609/7 und im Süden/Südwesten das Grabitzer Bächlein mit seinem Vorlandbereich.

### Begründung

Während des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „An der Nordgaustraße“ wurden auf zwei Grundstücken Bauvorhaben genehmigt. Da die Erschließungsstraße während der Baumaßnahmen nicht fertiggestellt war, wurden vorübergehend Baustellenzufahrten von diesen Grundstücken zum Eichertweg zugelassen.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „An der Nordgaustraße“ haben mehrere Anwohner des benachbarten Mischgebietes während der Auslegungsfrist fristgerecht vorsorgliche Einwendungen gegen eine spätere Beibehaltung dieser Grundstückszufahrten erhoben.

Mit Schreiben vom 19.01.1987 und 2.3.1987 wurde den Anwohnern von der Stadt zugesichert, dass diese Baustellenzufahrten nur vorübergehend zugelassen seien. Eines der Wohnbauvorhaben wurde erst nach dieser schriftlichen Zusicherung durch die Stadt verwirklicht.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurde in der Stadtratssitzung vom 07.07.1987 dargelegt und beschlossen, dass Zufahrten lediglich zur Erschließungsstraße vorgesehen sind und die Zufahrten zum Eichertweg nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsstraße aufzulassen sind. Ausfahrten zum Eichertweg waren zu diesem Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht vorgesehen, sondern ein Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen. Diese waren lt. Festsetzungen als Schutzpflanzung zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum Mischgebiet erforderlich. In der

Begründung zum Bebauungsplan war ebenso alleinig die Nordgaustraße als Erschließungsstraße genannt. Die Einsprüche der Anlieger wurden damit als erledigt betrachtet. Mit Schreiben vom 14.09.1987 und 21.12.1987 wurde einer der Gewerbebetriebe aufgefordert, die noch bestehende Baustellenzufahrt zu schließen und die im Bebauungsplan festgesetzte private Eingrünung herzustellen. Dieser Betrieb hat seitdem nach mehreren Aufforderungen durch die Stadt auf Grund von wiederholten Beschwerden der Anwohner zwar die Ausfahrt zum Eichertweg immer wieder für einen längeren Zeitraum geschlossen, um dann von Neuem die Ausfahrt zu nutzen. Die festgesetzte und auch nach einer Stellungnahme des Landratsamtes Cham erforderliche Schutzpflanzung wurde bis heute nicht hergestellt. Nachdem der Betrieb sich weigerte, die Ausfahrt zu schließen, sollte geprüft werden, ob ggf. diese Ausfahrt förmlich zugelassen werden könnte. Nachdem der Betrieb keine Prognose über den zukünftig zu erwartenden An- und Abfahrtverkehr und ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten trotz Fristsetzung nicht abgeben konnte oder wollte, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 11.11.2008 beschlossen, an dem bereits 1987 vom Stadtrat gefassten Grundsatzbeschluss zu dem den Anliegern zugesicherten Ausfahrtsverbot zum Eichertweg festzuhalten und dieses in einem Änderungsverfahren auch in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Einer der Gründe dafür war, dass von anderer Seite vorgetragen wurde, die Festsetzung des Pflanzgebotes könne nicht als Begründung des Ausfahrtsverbots dienen. Vielmehr gäbe es Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, die hier nicht vorhanden wären.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass der Stadtrat für das westlichst gelegene Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das wegen der bereits erfolgten Parzellenaufteilung keine Anbindung an die Erschließungs-Stichstraße „Nordgaustraße“ hatte und deshalb nicht hätte bebaut werden können, im Jahr 1989 einer Befreiung vom festgelegten Pflanzgebot zugestimmt hat, wenn das übrige Pflanzgebot eingehalten wird. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll auch diese bestehende und zur Erschließung des Grundstückes notwendige einzige Ausfahrt dieses Grundstückes mit in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden.

### **Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Er liegt dieser Planung als Anlage 1 bei und wird während des Verfahrens laufend fortgeschrieben.

## Verfahrensvermerke:

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.11.2008 beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „An der Nordgaustraße“ durchzuführen mit dem Ziel, Ein- und Ausfahrtbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festzulegen.

### 2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes und das Ziel der Planung wurde am 24.11.2008 durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Eigentümer der Gewerbegrundstücke wurden schriftlich benachrichtigt. Die Planung mitsamt Begründung und Umweltbericht wurde vom 02.12.2008 bis 05.01.2009 zur Einsichtnahme ausgelegt.

### 3. Trägervorabstimmung:

Mit Schreiben vom 24.11.2008 wurde bei den Trägern öffentlicher Belange ein Scoping durchgeführt, in dem insbesondere die Verkehrsverhältnisse sowie der Umfang und die Detaillierung einer Umweltprüfung geklärt werden sollten.

### 3. Behandlung von Stellungnahmen

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.03.2009 von den eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und nach Abwägung die Verwaltung mit der Weiterführung des Verfahrens beauftragt. Die Unterlagen wurden fortgeschrieben.

### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 03.03.2009 wurden nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die von der Verwaltung erstellten Unterlagen mit Stand vom 03.03.2009 gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

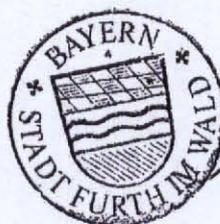
### 5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2009 wurde mit Begründung und fortgeschriebenem Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2009 bis 30.04.2009 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.03.2009.

### 6. Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.06.2009 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Unterlagen in der Fassung vom 03.03.2009 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Nordgaustraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Furth im Wald, 14.10.2009  
Stadt Furth im Wald

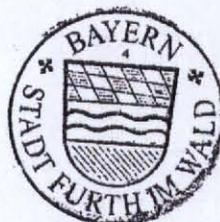
*[Handwritten Signature]*  
Müller  
1. Bürgermeister

### Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans „Nordgaustraße“ wurde am 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 40, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)



Furth im Wald, 19.10.2009  
Stadt Furth im Wald

*[Handwritten Signature]*  
Müller  
1. Bürgermeister