

# STADT FURTH i. WALD LANDKREIS CHAM

## VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

### BAUGEBIET „ERWEITERUNG KREUZÄCKER“

#### Bebauungsvorschriften

##### 1. Nutzungsverordnung

Das Begebiet ist „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 21. Nov. 1968 (BGBL. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

##### 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgelegte Firstrichtung und Geschosshöhe ist zwingend. Das Seitenverhältnis Länge : Breite soll mindestens 7:5 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtlänge des Hauptgebäudes ein- oder unterordnen (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachgauben sind zulässig - nur bei E-D, Dachdeckung gemäß Regelspiel in den Strassenzügen einheitlich. Sockelhöhen sind zulässig bis 50 cm über Gelände. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortsgang bis 10 cm. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

##### 3. Nebengebäude (Garagen)

Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Regelspiel. Von Nebengebäude ist die Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauWO ein Grenzbereich festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäude (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzuschließen.

##### 4. Außenwerbung

Mit Geländen festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leitung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,20 m nicht überschreiten.

##### 5. Einfriedung

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1,20 hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor der Sockel durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtecklinie an der Einmündung der Ortstrassen in die Staatsstrasse 2154 dürfen keine Bäume und Sträucher von mehr als 1 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden, kein Materialstapel von mehr als 1 m Höhe über der Fahrbahn angelegt werden und keine Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1 m Höhe über der Fahrbahn errichtet werden.

##### 6. Terrassen

Zulässig sind Terrassen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

##### 7. Bepflanzung

Die Vorärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

##### 8. Freileitungen

Mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstückstücke „dachständer“ sind, soweit möglich, auf der der Straße zugewandten Dachfläche zu errichten.

##### 9. Abstände

Die Abstände zwischen Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

Die Sockelhöhe für die auf den Parzellen 70-73 und 103-112 geplanten Wohngebäude sind auf der Staatsstrasse 2154 abgewandelter Seite anzuordnen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... 22. 5. 1965

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ..... 29. 4. 1974, Nr. 27/1  
 Stadtbauamt Furth i. Wald Lorenz-Ziell-Str. 3  
 1 Stock und ehem. Gemeindkanzlei in Rönkam

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften ..... 29. 4. 1974, Nr. 27/1

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt Furth i. Wald als Satzung gemäß § 10 BBOG vom 23. 6. 1960 (BGBL. I S. 341), BauWO vom 21. 11. 1968 (BGBL. I S. 1237) u. § 1 VO über Festsetzungen im Bebauungsplan v. 22. 5. 1961 (GVL. 1961 I. 161) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 1. 1952 (Bay. 15. 181) i. d. F. d. Bek. vom 14. 12. 1970 (GVL. 1971 S. 73), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bay. 80 i. d. F. d. Bek. v. 21. 8. 1968 (GVL. S. 263).

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung d. Oberpf. am 12. 4. 1972, Nr. 228, 1991, 1996, 1997/22

Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes (Genehmigter Bebauungsplan) mit Teilhaft der amtlichen Bekanntmachung vom 3. 6. 1972 bis 4. Juli 1972, Bekanntmachung vom 2. Juni 1977

Cham, den 30. 12. 1969

ING. BORO HANS DOBNER  
 PLANFERTIGER  
 überarbeitet: 7. 7. 1971  
 überarbeitet: 26. 7. 1977

Grenzstadt Furth i. Wald  
 1. Bürgermeister



MASSTAB 1:1000

Begründung des Bebauungsplanes

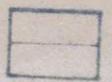
Schon vor der Eingemeindung am 1.1.1972 in die Stadt Furth i. Wald hatte die Gemeinde Rönkam in den letzten Jahren eine stetig ansteigende Entwicklung nachzuweisen. Dieser Tatsache hat die Gemeinde durch die Aufstellung entsprechender Bauland- und Versorgungspläne (Kanalisation) insbesondere aber durch Auftragserteilung zur Erstellung eines Flächenutzungsplanes Rechnung getragen. Das zur Ausweisung angelegte Wohnbaugelände liegt im Nordosten der Gemeinde und schließt unmittelbar an eine bereits durch Bebauungspläne festgelegte Bebauung an. Es handelt sich um einen mäßig geneigten Südhang. Zur Erzielung einer besseren Übersichtlichkeit wurden die bestehenden Bauquartiere mit in die Festlegung des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Die gesamten ausgewiesenen Bauflächen stimmen mit dem Entwurf des Flächenutzungsplanes überein und wurden aus diesem entnommen. Die Wasserversorgung erfolgt über eine vorhandene zentrale Versorgungsanlage. Die Abwässer werden in eine neu errichtete Kanalisationsanlage, die dieses Baugelände in Einzug vollständig berücksichtigt, eingeleitet. Der Bauanforderung wird unter beständiger Mitwirkung der Gemeinde auf der Grundlage des privaten Grundstücksverkehrs befriedigt.



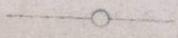
# LEGENDE



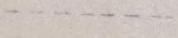
BESTEH. WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL



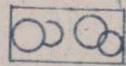
GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U, E+D, E+1 MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



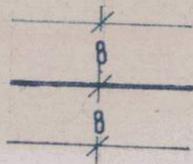
BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



HECKE MAX. 1,20 HOCH HINTER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ST 2154



20 kv OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN



ORTSDURCHFAHRTGRENZE

LAFENDE PARZELLENUMMER

2

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

BAULINIE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

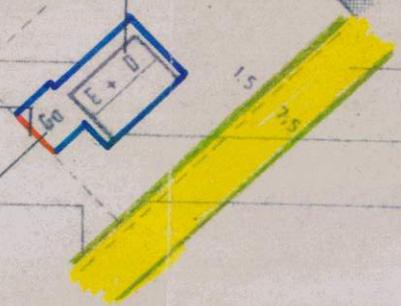
NEBENGEBAUDE= GARAGE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE

BAULINIE

FUSSWEG



# Bebauungsvorschriften

## 1. Nutzungsverordnung

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet (WA)" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 21. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe bestimmt.

## 2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgelegte Firstrichtung und Geschosshöhe ist zwingend. Das Seitenverhältnis Länge : Breite soll mindestens 7:5 betragen. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtforn des Hauptgebäudes ein- oder unterordnen (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäude). Dachgauben sind zulässig - nur bei E+D, Dachdeckung gemäß Regelbeispiel in den Strassenzügen einheitlich. Sockelhöhen sind zulässig bis 50 cm über Gelände. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis 10 cm. Außenputz als Glatt- oder Rauhpütz in gedeckten Farben.

## 3. Nebengebäude (Garagen)

Zulässig sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz, Art und Farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. 1/2 Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaubereich festgesetzt. Bei der Errichtung von Doppelnebegebäude (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude anzugleichen.

## 4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Orten der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 5. Einfriedung

Zulässig sind an der Strassenseite Einfriedungen aus Holz, höchstens 1.20 hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Anstriche, die den Naturfarben des Zaunmaterials nicht entsprechen, sind unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthatt. Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke an der Einmündung der Ortsstrassen in die Staatsstrasse 2154 dürfen keine Bäume und Sträucher von mehr als 1 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden, kein Materialstapel von mehr als 1 m Höhe über der Fahrbahn angelegt werden und keine Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1 m Höhe über der Fahrbahn errichtet werden.

## 6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

## 7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

8. Freileitungen – mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen – sind zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

## 9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mindestens 4.0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Die Schlafräume für die auf den Parzellen 70 - 73 und 103 - 112 geplanten Wohngebäude sind auf der der Staatsstrasse 2154 abgewandten Seite anzuordnen.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... 22. 5. 1965 .....

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ..... 29. 4. 1974 Nr. 27/1 .....  
Stadtbauamt Furth i. Wald Lorenz - Zierl - Str. 3  
I Stock und ehem. Gemeindekanzlei in Ränkam

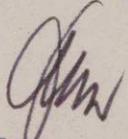
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes,  
bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften .....  
von 10. 5. 1974 - 10. 6. 1974 .....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt  
Furth i. Wald als Satzung gemäß § 10 BBauG  
vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), BauNVO vom  
26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1237) u. § 1 VO über  
Festsetzungen im Bebauungsplan v. 22. 6. 1961  
(GVBl. 1961 S. 161) sowie Art. 23 der Gemeinde-  
ordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 1. 1952  
(Bay. BS I S. 461) i. d. F. d. Bek. vom 14. 12. 1970  
(GVBl. 1971 S. 13), sowie Art. 107 Abs. 4 der  
Bay. BO i. d. F. d. Bek. v. 21. 8. 1969 (GVBl. S. 263).  
..... 28. 6. 1974 Nr. 30/6 .....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung d. Oberpf. ....  
am 12. 4. 1977 Nr. 220 - 1191 CHA 799/77 .....  
Stadtbauamt Furth i. Wald, Lorenz - Zierl - Str. 3  
I Stock und ehem. Gemeindekanzlei in Ränkam

Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes (genehmigter Bauungs-  
plan) mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung .....  
vom 3. 6. 1977 bis 4. Juli 1977 .....  
Bekanntmachung vom 2. Juni 1977

# Grenzstadt Furth i. Wald



1. Bürgermeister

Cham, den 30. 12. 1969

ING. BORO HANS DOBENER  
MPP CHAM/OPF. WALDSCHMIDSTR. 2 TEL. 2013

Planfertiger:

überarbeitet: 7. 7. 1971



überarbeitet: 26. 7. 1977