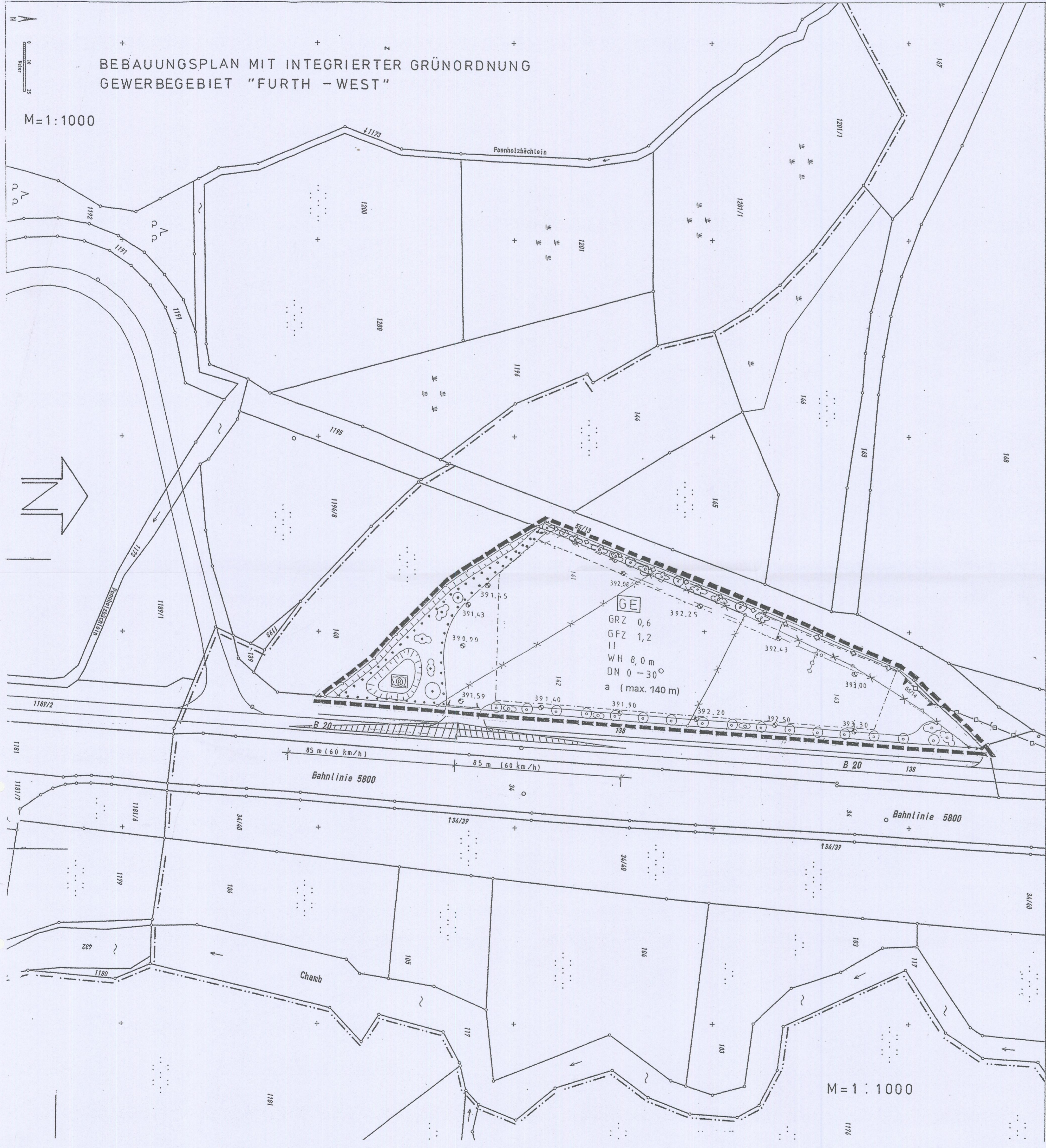


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
 GEWERBEGEBIET "FURTH - WEST"

M=1:1000



M=1:1000



ÜBERSICHTKARTE M 1 : 25 000

**Bebauungsplan
 Gewerbegebiet
 „Furth – West“**

Stadt Furth im Wald
 Landkreis Cham

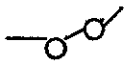
*B.Nr. 8.1.31
 Bestandskraft: "07.07.2008"
 Sg. 50*

Furth im Wald, 07.04.2008
 Technisches Bauamt, Sg. 60

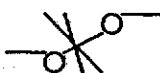
IV. Zeichenerklärung:

A) Planliche Hinweise:

141 Flurstücksnummer



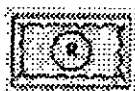
bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenze entfällt

⊕ 390,90

Höhenpunkt



Bestehendes Regenrückhaltebecken

B) Planliche Festsetzungen:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

GRZ

0,6

max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ

1,2

max. zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II

max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

WH

Wandhöhe max. 8,0 m über natürlichem Gelände

DN 0-30°

Dachneigung von 0 – 30° zulässig

a

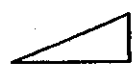
abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörper bis max. 140 m (siehe Planeinschrieb) zulässig



Baugrenze



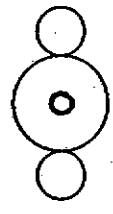
Einfahrtsbereich



Sichtdreieck



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



zu pflanzende Sträucher



zu pflanzende Bäume



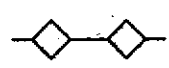
zu erhaltende Sträucher



zu erhaltende Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



bestehende unterirdische Wasserleitung

I. Textliche Festsetzungen:

Art und Maß der Nutzung:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

1.1.1 Gewerbegebiet:

Das Baugebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

- a) max. zwei Vollgeschosse
- b) Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6
- c) Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,2
- d) Wandhöhe max. 8,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (vgl. Höhenpunkte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise:

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: wie offene Bauweise, jedoch Baukörper bis max. 140 m (siehe Planeinschrieb) zulässig.

2. Gebäude:

- a) Firstrichtung: frei wählbar.
- b) Dachform: Pultdach, Flachdach, Satteldach bis max. 30° Dachneigung.
- c) Dachdeckung: Ziegel, Betondachsteine, Trapezblech und Welleternit in naturroter Farbe, Kupfer- bzw. Titanzinkblech und Dachbegrünungen, bei Flachdächern sollten extensive Gründächer zur Anwendung kommen.
- d) Dachaufbauten, wie z.B. Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig.
- e) Fassadenbegrünung bei größeren fensterlosen Wandflächen ab 50 m²
- f) Außenbeleuchtungen sind nur mit insektenunschädlichen Beleuchtungssystemen zulässig.

3. Einfriedungen:

Die Einfriedung ist mit einem grauen Gitterzaun und/oder Natursteinmauer bis zu einer max. Höhe von 2,50 m möglich. Die Einfriedung ist auf dem Baugrundstück mit einer Hinterpflanzung in Form von Laubgehölzen zu versehen – wie in der zeichnerischen Darstellung vorgesehen.

Einfriedungsmauern sind an den Außenseiten mit geeigneten Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu, mindestens alle 5 m eine Pflanze) zu bepflanzen.

4. Auffüllungen und Abgrabungen:

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

5. Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zugelassen. Die Stützmauern sind an den Außenseiten mit geeigneten Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu, mindestens alle 5 m eine Pflanze) zu bepflanzen. Eine Hinterpflanzung erfolgt wie bei Einfriedungsmauern (siehe Punkt 3). Der Errichtung von Trockenmauern ist Vorrang zu gewähren.

6. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

7. Werbeanlagen:

Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 4,00 x 1,50 m zulässig. Wechselbeleuchtungen bzw. Werbung über dem Dach sind unzulässig. Werbetürme sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig und dürfen die Größe 2,00 x 1,00 m nicht überschreiten.

8. Grünordnung und Bepflanzung:

8.1. Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes und der privaten Grünflächen:

Entlang der Einfriedung ist auf dem Baugrundstücke ein Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Park- bzw. Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, so dass mindestens alle 10 lfdm bzw. je vier Stellplätze ein Baum zu stehen kommt.

Die Bepflanzung des Grundstückes hat landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Artenauswahlliste für standortgerechte heimische Laubgehölze:

Großkronige Laubbäume: Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde.

Klein- und mittelkronige Bäume: Walnuss, Hainbuche, Eberesche.

Heimische Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Roter und Schwarzer Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarze und Rote Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, verschiedene Weiden, Schwarzer und Roter Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

9. Sonstige Festsetzungen:

In den verkehrsberuhigten Bereichen (Stellplätze, Gehwege und Hofflächen) sind aus ökologischen Gründen wassergebundene Beläge, Schotterrasen oder Rasenpflaster/Ökopflaster vorgeschrieben. Ausgenommen sind Flächen, die von Gesetzes wegen zwingend zu versiegeln sind.

II. Hinweise:

Alle Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind entschädigungslos zu dulden. Evtl. erforderliche Erschütterungs- und Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn durchzuführen.

III. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

In Bayern sind seit dem 01.01.2001 alle Gemeinden nach den gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, für neue Baugebiete entsprechende Flächen bzw. Maßnahmen als Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft vorzusehen.

§ 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund des Bauleitplanungsverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der LKW-Parkplatz auf den Flurstücken Nrn. 141, 142, 143, Gemarkung Grabitz, wurde im Jahr 1993 als Bestandteil einer öffentlichen Verkehrsanlage gebaut. Die Errichtung war deshalb genehmigungsfrei. Der schmale Grundstückstreifen (Fl.Nr. 55/14), der im Herbst 2007 dem überplanten Grundstück hinzugemessen wurde, war früher als Straßengraben ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Straße (Fl.Nr. 55/13) und wurde 1993 im Rahmen der Anlegung des LKW-Parkplatzes größtenteils ebenfalls asphaltiert.

Der naturschutzrechtliche Eingriff durch die Umwandlung vorher landwirtschaftlich genutzter Flächen in oberflächenversiegelte Verkehrsflächen ist bereits im Jahre 1993 erfolgt. Die Eingriffe waren bereits damals erfolgt und waren auch zulässig. Durch die förmliche Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen sind keine neuen Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt entstanden. Damit sind die Voraussetzungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfüllt und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

IV. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan des Gewerbegebietes „Furth - West“ überplant ausschließlich Flächen im bisherigen Außenbereich und fällt damit unter Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Ausschlaggebende Größe für die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier die festgesetzte Grundflächenzahl. Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes beträgt nach Abzug des südlichen zu erhaltenden Grüngürtels und des vorhandenen Regenrückhaltebeckens als überbaubare Grundstücksfläche ca. 15.786 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 führt dies zu einer zulässigen Grundfläche von 9.471 m².

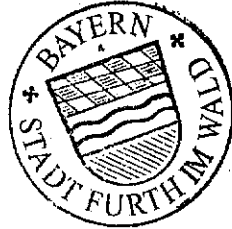
Gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG ist der Schwellenwert 1 (sog. Prüfwert), 20.000 m² zulässige Grundfläche. Bis zu diesem Wert besteht für den Bebauungsplan insgesamt bzw. das einzelne Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachdem weder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch das konkrete Einzelvorhaben diesen Schwellenwert erreichen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorzunehmen.

Verfahrensvermerke:**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 8.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht:

(Siegel)



Furth im Wald, 08.03.2006
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2006 hat in der Zeit vom 10.02.2006 bis 28.03.2006 stattgefunden.

(Siegel)



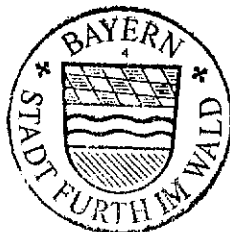
Furth im Wald, 29.03.2006
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

3. Behandlung von Stellungnahmen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2006 von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen und nach Abwägung die Verwaltung mit der Weiterführung des Verfahrens einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes beauftragt.

(Siegel)



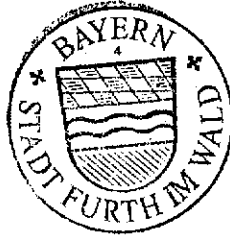
Furth im Wald, 12.04.2006
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 16.05.2006 wurden die von der Verwaltung erstellten Unterlagen mit Stand vom April 2006 gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden von der Auslegung zu unterrichten

(Siegel)



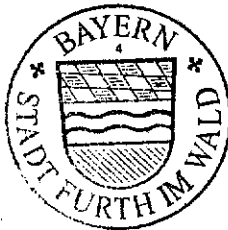
Furth im Wald, 30.05.2006
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2006 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 01.06.2006.

(Siegel)



Furth im Wald, 11.07.2006
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.07.2006 den Bebauungsplan „Furth-West“ auf Grund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Furth im Wald, 19.07.2006
Stadt Furth im Wald

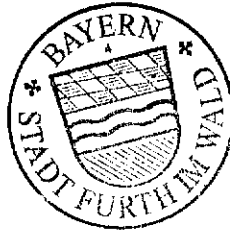
Müller, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten (Anmerkung: Eine Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Furth-West“ ist bisher nicht erfolgt.)

8. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.02.2008 die Änderung des noch nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Furth-West“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen.

(Siegel)



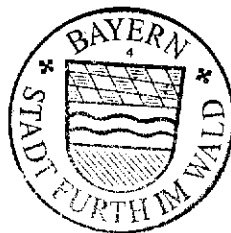
Furth im Wald, 20.02.2008
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

9. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.2008 wurden die auf Grund des Änderungsbeschlusses vom 19.02.2008 durch die Verwaltung erstellten Unterlagen mit Stand vom 07.04.2008 gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Es wurde festgestellt, dass durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können, nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, deren Aufgabengebiet berührt wird. Die Auslegungsfrist wurde auf 2 Wochen festgesetzt.

(Siegel)



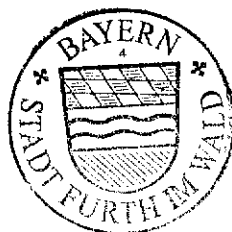
Furth im Wald, 09.04.2008
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

10. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB:

Die Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2008 hat in der Zeit vom 8. Mai bis 21. Mai 2008 stattgefunden. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.04.2008 durch Anschlag an den Amtstafeln und Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 30.04.2008 hingewiesen.

(Siegel)



Furth im Wald, 17.06.2008
Stadt Furth im Wald

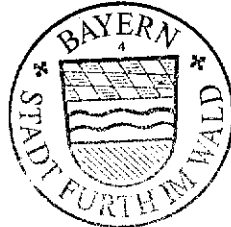
Müller, 1. Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.06.2008 den Bebauungsplan „Furth – West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2008 als Satzung beschlossen.

Die mit Schreiben des Landratsamte Cham vom 23.05.2006 und 03.06.2008 mitgeteilten Anregungen wurden soweit als zutreffend noch in den Entwurf aufgenommen. Eine erneute öffentliche Auslegung wurde als nicht erforderlich erachtet.

(Siegel)



Furth im Wald, 02.07.2008
Stadt Furth im Wald


Müller, 1. Bürgermeister

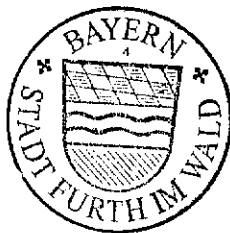
12. Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Furth – West“ wurde am **07. Juli 2008** 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 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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, **07. Juli 2008**
Stadt Furth im Wald


Müller, 1. Bürgermeister

Präambel:

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (2008) erlässt der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald folgende

Satzung**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Furth-West“ sind die Lagepläne M=1:1.000 in der Fassung vom 17.06.2008 und M=1:25.000 maßgebend.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Furth – West“ besteht aus

1. Bebauungsplan M = 1:1000 mit integrierter Gründordnung und Übersichtslageplan
M = 1:25.000
2. Textliche Bebauungsplanvorschriften mit Grünordnungsvorschriften,
Begründung und Umweltbericht sowie den Verfahrensvermerken.

§ 3**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Furth im Wald, den 03.07.2008
STADT FURTH IM WALD

(Siegel)

Müller
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Bebauungsplan „Furth – West“ wurde am _____ durch Anschlag an die Amtstafeln
und Hinweis in der örtlichen Tagespresse bekannt gemacht und ist somit am _____
in Kraft getreten

(Siegel)

Furth im Wald,
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister