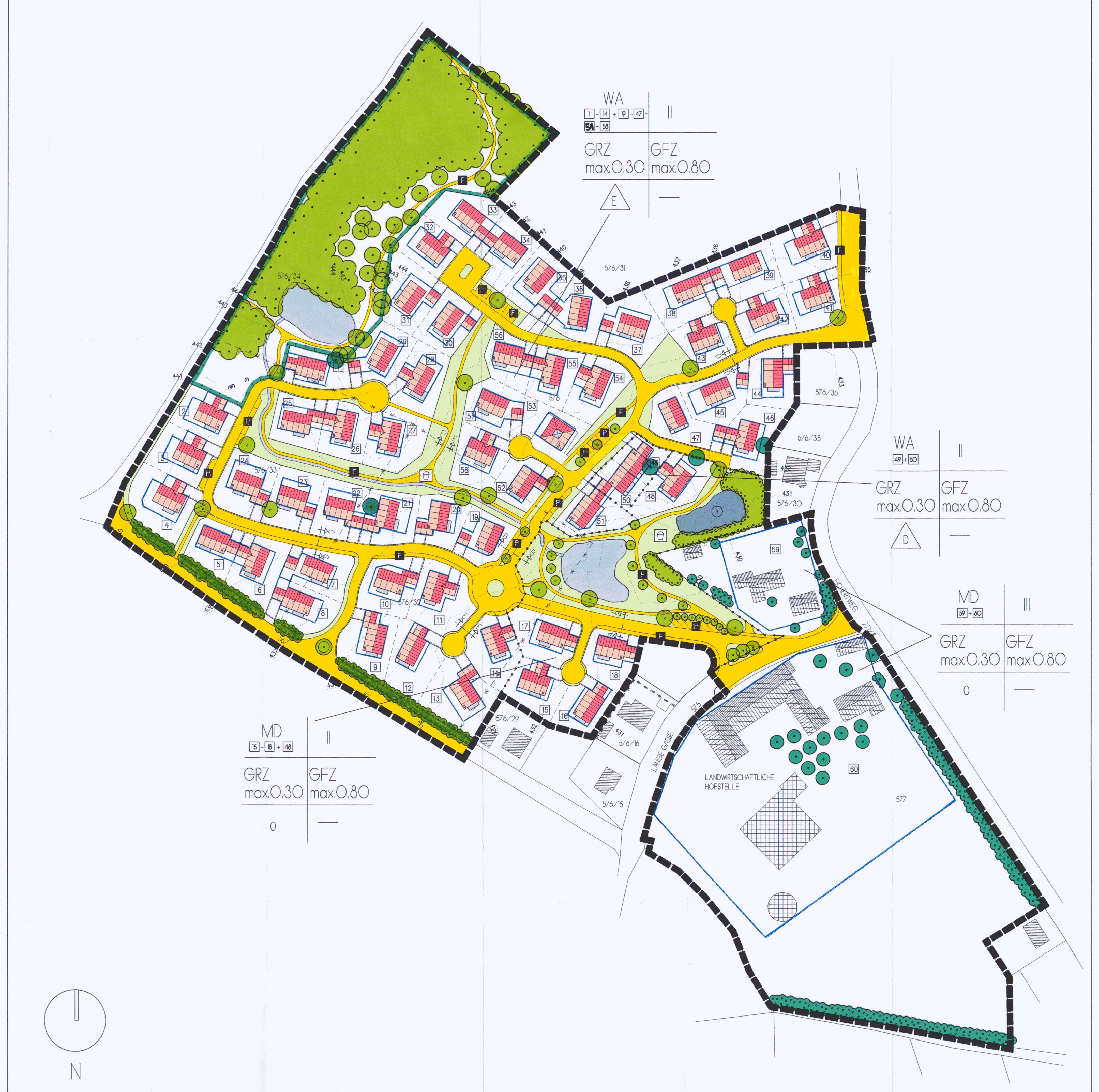
BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM EICHERT" FURTH IM WALD



BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLAN M 1: 1000

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   - MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   - II – Max. zwei Vollgeschoße
   - III – Max. drei Vollgeschoße
   - GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX. 0,30
   - GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX. 0,80
3. BAUWEISE
   - O – offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
   - E – nur Einzelhäuser zulässig
   - D – nur Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
   - Baulinie
4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - F – Öffentlicher Fußgängerbereich Wasserdurchlässig, Ang. d. Ausbaubreite
   - P – Öffentliche Parkfläche Wasserdurchlässig, Ang. d. Ausbaubreite
5. GRÜNFLÄCHEN
   - Öffentliche Grünflächen (Baugebietsdurchgrünung)
   - Geplanter Kinderspielplatz
   - Straßenbegleitgrün (öffentlich)
   - Baumbestand auf öffentlichem Grund
   - Baumbestand auf privatem Grund
   - Pflanzgebot von Bäumen auf öffentlichem Grund
   - Pflanzgebot von Bäumen auf privatem Grund
   - Strauchgruppenbestand auf öffentlichem Grund
   - Strauchgruppenbestand auf privatem Grund
   - Pflanzgebot für Strauchgruppen auf öffentlichem Grund
   - Pflanzgebot für Strauchgruppen auf privatem Grund
   - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. WASSERFLÄCHEN
   - Wasserfläche
   - R – Regenrückhaltebecken
7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
   - Umgrenzung Stellplätze vor Garagen
   - Grenze Geltungsbereich
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - 5 – Parzellennummer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich WA–Gebiet (§4 BauNVO–Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132) für die Parzellen 1–14, 19–47 und 49–58
   Geltungsbereich MD–Gebiet (§5 BauNVO–Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132) für die Parzellen 15–18 und 48

1.1 Bauweise: offen

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	Kleinteilige ziegelrote Deckung, Blechdächer (nicht glänzend) oder extensive Gründächer
Dachneigung:	20^0–30^0 bei E+1 25^0–45^0 bei E+D und U+E+D
Dachgauben:	bei Dachneigung ≦ als 30° ausgeschlossen
Geschosszahlen:	Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. E+1, E+D und U+E+D, wobei bei einer Geländedifferenz von mehr als 1.50m auf die Haustiefe der Typ U+E+D zu verwirklichen ist.
Kniestock:	Bei E+D bzw. U+E+D maximal bis 1.20m von der Oberkante RFB DG bis Oberkante Pfette. Bei E+1 unzulässig
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens zulässig: E+D 6.00m talseits E+1 6.50m talseits U+E+D 6.70m talseits

1.3 Garagen, Stellplätze:
Garagen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und äußerem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzupassen. Als Wandhöhe ist max. 3m im Mittel zulässig. Bei Einrichtung der Garage an der Grundstücksgrenze hat der Nachbauende sich im Bezug auf Dachneigung, Dachform an die Vorgaben des bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäudes zu halten. Diese Regelung hat Vorrang vor dem ersten Satz. Alle Stellplätze, die erforderlich sind, sind im Sinne des §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO auf eigenem Grundstück vorzusehen.

1.4 Nebengebäude sind wie folgt möglich:
Holzlager/Geräteschuppen mit Pultdach oder Satteldach, max. $20m^2$, Höhe im Mittel = max. 3,00m

1.5 Einfriedungen:
Entlang der öffentlichen Straße sind nur Holzzäune (max. 1m Höhe) ohne Sockel zulässig. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

1.6 Auffüllung, Abgrabungen:
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max.Höhendifferenz von 1,00m zulässig.

1.7 Oberflächenversiegelung, Beläge:
Die Befestigung von privaten Wegen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergeb. Porenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies) vorzunehmen.

2. Geltungsbereich MD–Gebiet (§5 BauNVO–Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132) für die Parzellen 59 und 60

2.1 Bauweise: offen

2.2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (Wohngebäude):

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	Kleinteilige ziegelrote Deckung, Blechdächer (nicht glänzend) oder extensive Gründächer
Dachneigung:	20^0–30^0 bei E+1 und E+2 25^0–45^0 bei E+D und U+E+D
Dachgauben:	bei Dachneigung < 30° ausgeschlossen
Geschosszahlen:	Maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei bei einer Geländedifferenz von mehr als 1.50m auf die Haustiefe der Typ U+E+D zu verwirklichen ist.
Kniestock:	Bei E+D bzw. U+E+D maximal bis 1.20m von der Oberkante RFB DG bis Oberkante Pfette. Bei E+2 unzulässig
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens zulässig: E+D 6.00m talseits E+1 6.50m talseits U+E+D 6.70m talseits E+2 9.00m talseits

2.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (Betriebsgebäude):

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	ziegelrote Deckung oder Blechdächer
Dachneigung:	15°–30°
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens 8.00m zulässig:

2.3 Garagen, Stellplätze:
Garagen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und äußerem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzupassen. Als Wandhöhe ist max. 4m im Mittel zulässig. Bei Errichtung der Garage an der Grundstücksgrenze hat der Nachbauende sich im Bezug auf Dachneigung, Dachform an die Vorgaben des bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäudes zu halten. Diese Regelung hat Vorrang vor dem ersten Satz. Alle Stellplätze, die erforderlich sind, sind im Sinne des §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf eigenem Grund vorzusehen.

2.4 Einfriedungen:
Entlang der öffentlichen Straßen sind nur Holzzäune (max. 1m Höhe) ohne Sockel zulässig. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

2.5 Auffüllung, Abgrabung:
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhendifferenz von 1m zulässig.

2.6 Oberflächenversiegelung, Beläge:
Die Befestigung von privaten Wegen und Stellplätzen, Garagenvorplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundenes Porenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies) vorzunehmen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft:

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

D. GEOÖKOLOGISCHER STRUKTURPLAN M 1:2000

ÜBERSICHT DER STRUKTURGEBENDEN ELEMENTE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG

LEGENDE
- WASSERADER
- 3 KRAFTPUNKT DER 12 STRAHLEN
- 4 KRAFTPUNKT GEOMANTISCHE ZONEN
- 5 KRAFTPUNKT ÄTHERQUALITÄT LUFT
- 6 KRAFTPUNKT ÄTHERQUALITÄT ERDE
- 13 ERDQUELLE
- 16 ENERGETISCHES ZENTRUM FÜR IDENTITÄT "MITTE DES BAUGEBIETES"
- 17 YIN/YANG AUSGLEICHSPUNKTE

AUSGLEICH DER ELEMENTE FEUER UND LUFT:
HAUPTENERGIEZUFLUSS – SÜD
NEBENENERGIEZUFLUSS – OST

E. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Gehölzbestände:
Die im Satzungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind verbindlich. Gehölzbestände oder Baumeinzelstellungen sind im Bereich von Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die entsprechenden einschlägigen Schutzvorschriften (RAS–LG 4/DIN 18920/Baumschutzverordnung der Stadt Furth im Wald) einzuhalten. Schutzvorrichtungen sind vom zuständigen Landratsamt abzunehmen.

2. Baumartenwahl:
Die als Einzelstellung ausgewiesenen Bäume sind grundsätzlich aus den bereits vorhandenen Baumbeständen zu entnehmen. Auf die jeweiligen Standortbedingungen ist zu achten.

3. Festsetzungen zur allgemeinen Pflanzenauswahl:

3.1 Grundsätzlich soll der für Gartenanlagen brauchbaren heimischen Vegetation eine besondere Rangstelle eingeräumt werden. Anpflanzungen sind zu freien Landschaftsräumen (gartenrückgewandte Seite) ausschließlich mit pot. natürlicher Vegetation zu versehen. Differenziert nach den verschiedenen Standorten sind dies z.B. Eiche, Buche, Hainbuche, Linde, Esche, Kastanie, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Walnuß, Obstbäume, Hasel, Weißdorn, Hardriegel, Rotdorn, Schlehe, Holunder, Heckenkirsche, Liguster, Wildrose, Schneeball, Pfaffenhütchen. Straßenseits und vor allem zur freien Landschaft dürfen keine Schnitthecken angelegt werden.

3.2 Baumpflanzung:
In Abstimmung mit dem Baumkonzept im öffentlichen Erschließungs– und Grünbereich soll durch Vorlage von Pflanzliste bzw. Pflanzplan ein möglichst harmonischer Straßenraum entstehen. Daher sind je nach Anforderung entsprechende Wuchsformen und Qualitäten zu verwenden. In der Regel gelten mindestens 2 mittel– bis kleinkronige Bäume / 600qm. Nachbarschaftsrechtliche Pflanzabstände sollen berücksichtigt werden, jedoch in Absprache mit dem Nachbarn aus raumästhetischer Sicht bei Einzelbäumen unterschritten werden können.

3.3 Zierpflanzen müssen mit Habitus, Blattfärbung (rote, gelb– und weißbunte Laubfärbung max. 3 St./600qm Gartenfläche) und Blütenfärbung mit den heimischen Pflanzen harmonieren.

3.4 Pflanzen mit schilf–, bambus–, extrem säulen–, konkenzieher– oder trauerförmigen Habiten (Wuchsformen) dürfen nicht zur Verwendung kommen. Grelle und gefülltblühende Blütenformen sind nur in Einzelstellungen möglich.

3.5 Koniferen, deren natürliche Wuchshöhe 1,50m übersteigt (max. 3 St./600qm) dürfen nicht gepflanzt werden. Dies soll Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke untereinander vermeiden, da groß gewordene Koniferen im allgemeinen durch ihre ganzjährige Verschattung in den Gartengrundstücken erhebliche Probleme mit sich bringen (Verdrängung von wertvoller Vegetation, Verschattung eigener und fremder Wohnräume, Verringung wertvoller Gartenfläche durch Kegelbildung und Belastung bis zur Stammbasis).

3.6 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.

F. BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
Die Stadt Furth im Wald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Eichert" (§30 BauGB) die Schaffung eines neuen Wohnbaugebietes. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Bauausschuss am 15.11.2000 gefasst. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher überwiegend als Sondergebiet (Kur– und Erholungsgebiet) sowie ein Teilbereich im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Die im Stadtgebiet Furth i.W. in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich erschlossen. Die Bauparzellen wurden weitgehend verkauft und teilweise auch bereits bebaut. In Furth i.W. steht somit für Bauwillige derzeit kaum Bauland zur Verfügung.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
2.1 Das Gebiet liegt ca. 2km nordwestlich der Stadtmitte von Furth (Stadtplatz). Die gesamte Fläche beträgt ca. 6,5ha.
2.2 Das Gebäude weist eine Hanglage nach Süden auf.
2.3 Das Gebiet grenzt im Norden an das Waldgebiet Eichert und die Fachklinik und im Westen an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden und Osten an der Langen Gasse und am Eichertweg befindet sich bereits überwiegend Wohnbebauung.

3. Geplante Nutzung des Baugebietes
3.1 Es stehen insgesamt 58 Bauparzellen zur Verfügung, die mit Ein–/Zweifamilienwohngebäuden oder mit Doppelhäusern bebaut werden können.
3.2 Bei der Bebauung wird besonderer Wert auf die Freiflächengestaltung gelegt. Neben großzügig angelegten Grünzügen mit Wegverbindung und Spielmöglichkeiten für Kinder ist auch ein Bachlauf im neuen Baugebiet vorgesehen. Neben einem bereits bestehendem Weiher werden zwei weitere Wasserflächen (Regenrückhaltebecken) geschaffen.

4. Erschließung
4.1 Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt über den Eichertweg und die Lange Gasse.
4.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Furth im Wald
4.3 Die Abwässer werden im Trennsystem abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Kanal im Eichertweg angeschlossen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird über die Regenrückhaltebecken in den Vorfluter Grabitzer Bach eingeleitet.
4.4 Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des E–Werks der Stadtwerke Furth im Wald sichergestellt.
4.5 Die Abfallbeseitigung ist durch die Kreiswerke Cham gewährleistet.
4.6 Die Erschließung des Bauabschnittes I im Baugebiet "Am Eichert" (Parzellen Nr. 8 bis 21 und 30 bis 58) soll im Jahre 2004 und die Erschließung des Bauabschnittes II (Parzellen 1 bis 7 und 22 bis 29) im Jahre 2005 hergestellt werden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Bei der Überarbeitung der Planung wurde auch die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Bestimmungen des UVPG, der UVP–Änderungsrichtlinie, der IVU–Richtlinie und weiterer EG–Richtlinien zum Umweltschutz geprüft.
Für den Bebauungsplan "Am Eichert" ist somit eine Einzelfallprüfung ("Screening") durchzuführen, da die zulässige Grundfläche von $22.321m^2$ den Schwellenwert 1 von $20.000m^2$ überschreitet, aber unter dem Schwellenwert 2 von $100.000m^2$ liegt.

Gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG ist für ein solches Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung nach §3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG vorzunehmen. Die allgemeine Vorprüfung beinhaltet eine Einschätzung der Gemeinde über möglich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund einer überschlägigen Prüfung.
Bei der allgemeinen Vorprüfung wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um $30.406m^2$ für die bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen Späth und Schneider stellen keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen dar, sondern lediglich eine Betriebssicherung.
- Nördlicher Teilbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet für Kur und Erholung ausgewiesen.
- Bei dem bestehenden Baumbestand handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes.
- Besondere Wertlegung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch besondere Wertlegung auf Freiflächen und Grünzüge sowie einer Festlegung einer GRZ von 0.3 zur Erreichung eines niedrigen Versiegelungsgrades.
- Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen (Wasser, Boden, Natur und Landschaft) durch Entsorgung von ca. $8.800m^3$ belastetem Material mit einem Kostenaufwand von 300.000 EUR in Form einer besonders naturfördernden Maßnahme.

Nach Einschätzungen der Stadt Furth im Wald wird bei der durchgeführten Einzelfallprüfung in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Bebauungsplanes "Am Eichert" nach §3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine UVP ist somit nicht erforderlich.

6. Eingriffs– und Ausgleichsflächenregelung:

Bei der Planüberarbeitung wurde auch die naturschutzrechtliche Eingriffs– und Ausgleichsregelung detailliert geprüft.
Bei der Prüfung nach dem Regelverfahren ergibt sich für das Baugebiet "Am Eichert" ein Ausgleichsflächenbedarf nach der Ausgleichsflächenplanung vom 28.10.2003, der Bestandteil dies Bebauungsplanes ist, in Höhe von $23.355m^2$.
Nach Abzug der in diesem Bebauungsplan nachgewiesenen Ausgleichsflächen in Höhe von $5.306m^2$ sowie der im Eingriffsbebauungsplan bereits früher bzw. künftigen Ausgleichsflächen ($8.786m^2$ und $12.971m^2$) ergibt sich ein Guthaben in Höhe von $3.708m^2$. Das Guthaben wird auf ein Okokonto eingebucht und für künftige Eingriffe in die Natur als Ausgleichsfläche bereitgestellt bzw. zugeordnet.

7. Altlasten:

In dem Baugebiet wurde durch ein sachkundiges Ingenieurbüro eine Altlastenerkundung bzw. –untersuchung durchgeführt. Dabei wurden Ablagerungen mit verschiedenen Materialien auf einer Fläche von ca. $7.000m^2$ festgestellt.
Diese Ablagerungen wurden zwischenzeitlich in Abstimmung mit der zuständigen Umweltabteilung beim Landratsamt Cham nach Aussortierung der nicht mineralischen Störstoffe auf eine zugelassene Deponie gebracht.

G. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Vorhandene Haupt– und Nebengebäude außerhalb des Bebauungsgebietes
- Vorhandene Haupt– und Nebengebäude innerhalb des Bebauungsgebietes
- Im Bau befindliche Haupt– und Nebengebäude innerhalb des Bebauungsgebietes
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- 816/2 – Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinie
- Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Geplantes Wohngebäude mit Wintergarten und Garagengebäude
- Brunnen

H. VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung am 15.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Eichert" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2003 ortsüblich bekannt gegeben.

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG/ BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2002, hat in der Zeit vom 16.04.2003 bis 16.05.2003 stattgefunden.
Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) Bau GB hat stattgefunden.

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2003 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2003 bis 05.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

SATZUNG

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2003 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB in der Fassung vom 12.11.2003 als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

I. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM EICHERT"

Aufgrund §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137 zuletzt geändert durch Amt. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald den Bebauungsplan "Am Eichert" als Satzung beschlossen:

§1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§2

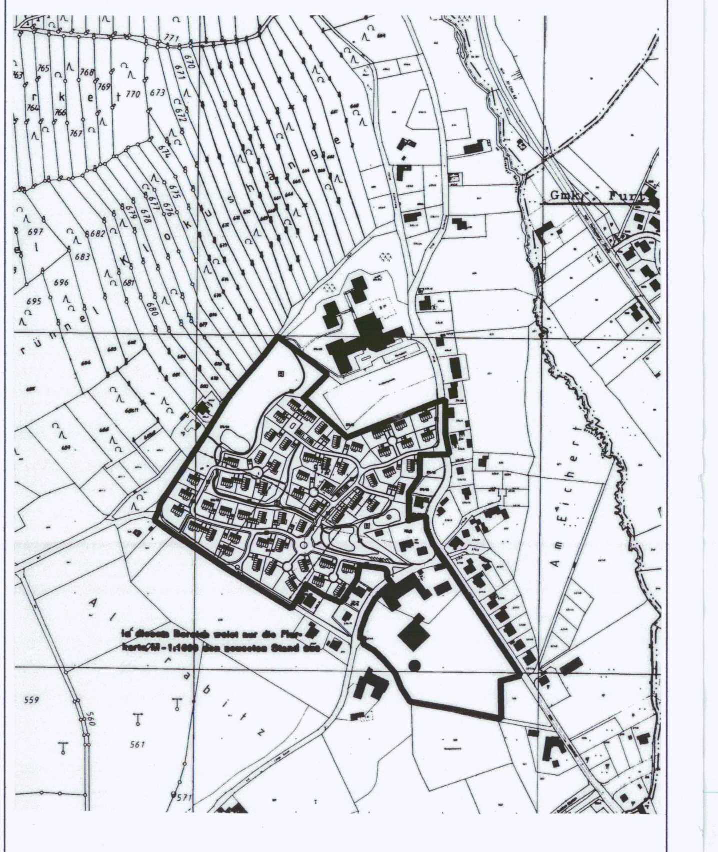
Der Bebauungsplan besteht aus:
a) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 12.11.2003
b) Günordnungsplan vom 12.11.2003
c) Ausgleichsflächenplan vom 28.10.2003

§3

Dieser Bebauungsplan wird mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§10 Abs.3 BauGB)

Furth im Wald, den 01. April 2004 — Macho, 1. Bürgermeister

J. ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM EICHERT", FURTH IM WALD

STADT FURTH IM WALD — LANDKREIS CHAM

B.Nr. 8.1.29.
Bestandskraft: "01.04.2004"
Sg. 50

PLANUNGSBÜRO FÜR ARCHITEKTUR
DIPL.ING. FH ARCHITEKT TH. LEMBERGER
ROSENSTRASSE 10
93 437 FURTH IM WALD
TEL.:09973/8429-0, FAX:8429-29
e-mail: AB-LEMBERGER@t-online.de

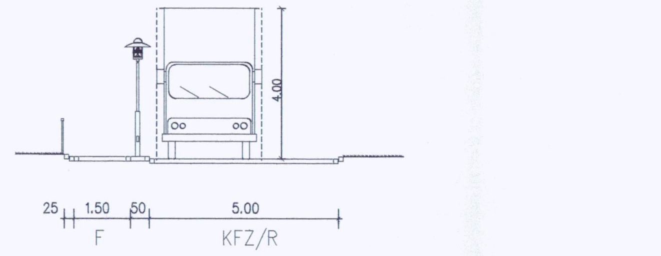
ROBL-ZEITLANDSCHAFTEN
DIPL.ING. FH LANDESPFLEGE ANTON ROBL
DABERG 9
93 437 FURTH IM WALD
TEL.: 09973/801183, FAX: 801184

FURTH IM WALD, DEN 12.11.2003

TH. LEMBERGER, ARCHITEKT

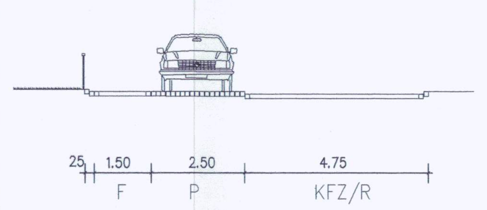
PLANÄNDERUNG:	DATUM:	GEZ.:	UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

SCHNITT A–A



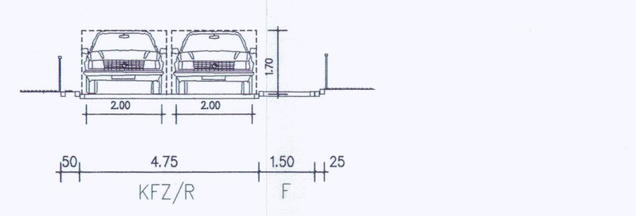
LÄNDLICHE SAMMELSTRASSE (SS2)
KRAFTFAHRZEUGVERKEHR UND FUSSGÄNGER SIND ZU TRENNEN
FAHRBAHNBREITE: 5,00m
MASSGEBENDE FUNKTION E (MASSGEBENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE)
BEGEGNUNGSFALL Lkw/Pkw BEI UNVERMINDERTER GESCHWINDIGKEIT

SCHNITT B–B



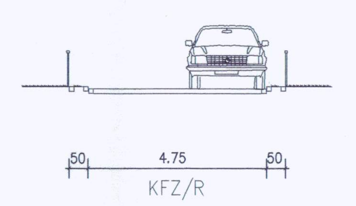
LÄNDLICHE SAMMELSTRASSE (SS2)

SCHNITT C–C



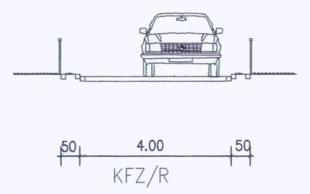
LÄNDLICHE ANLIEGERSTRASSE (AS2)
KRAFTVERKEHR UND FUSSGÄNGER SIND ZU TRENNEN
SCHMALER STREIFEN ÖFFENTLICHES GRÜN, 0,50m
FAHRBAHNBREITE: 4,75m
MASSGEBLICHE FUNKTION E
BEGEGNUNGSFALL Pkw/Pkw BEI UNVERMINDERTER GESCHWINDIGKEIT

SCHNITT D–D



LÄNDLICHE ANLIEGERSTRASSE (AS2)
LINKS UND RECHTS DER FAHRBAHN SCHMALER STREIFEN ÖFFENTLICHES GRÜN, JE 0,50m

SCHNITT E–E



LÄNDLICHE ANLIEGERSTRASSE (WEG) (AS3)
FAHRBAHNBREITE: 4,00m
LINKS UND RECHTS DER FAHRBAHN SCHMALER STREIFEN ÖFFENTLICHES GRÜN, JE 0,50m
MASSGEBENDE FUNKTION E
BEGEGNUNGSFALL Lfw/Rf BEI UNVERMINDERTER GESCHWINDIGKEIT

SCHNITT F–F

1,50

FUSSGÄNGERWEG GESCHOTTERT

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM EICHERT" FURTH IM WALD

BEBAUUNGS- UND GRÜNORD-
NUNGSPLAN M 1:1000

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

II	Max. zwei Vollgeschoße
III	Max. drei Vollgeschoße

GRUNDFLÄCHENZAHL

GRZ	MAX. 0,30

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ	MAX. 0,80

3. BAUWEISE

O	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Baulinie

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

1.50 F

Öffentlicher Fußgängerbereich
Wasserdurchlässig, Ang. d. Ausbaubreite

2.50 P

Öffentliche Parkfläche
Wasserdurchlässig, Ang. d. Ausbaubreite

5. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
(Baugebietsdurchgrünung)

Geplanter Kinderspielplatz

Straßenbegleitgrün (öffentlich)

Baumbestand auf öffentlichem Grund

Baumbestand auf privatem Grund

Pflanzgebot von Bäumen auf öffentlichem Grund

Pflanzgebot von Bäumen auf privatem Grund

Strauchgruppenbestand auf öffentlichem Grund

Strauchgruppenbestand auf privatem Grund

Pflanzgebot für Strauchgruppen auf öffentlichem Grund

Pflanzgebot für Strauchgruppen auf privatem Grund

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. WASSERFLÄCHEN

Wasserfläche

R

Regenrückhaltebecken

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung Stellplätze vor Garagen

Grenze Geltungsbereich

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

5

Parzellennummer

G. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude außerhalb des Bebauungsgebietes

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Bebauungsgebietes

Im Bau befindliche Haupt- und Nebengebäude innerhalb des Bebauungsgebietes

Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

816/2 Flurstücksnummern

480 Höhenschichtlinie

Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Geplantes Wohngebäude mit Wintergarten und Garagengebäude

Brunnen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich WA-Gebiet (§4 BauNVO-Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132) für die Parzellen 1-14, 19-47 und 49-58

   Geltungsbereich MD-Gebiet (§5 BauNVO-Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132) für die Parzellen 15-18 und 48

1.1 Bauweise: offen

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	Kleinteilige ziegelrote Deckung, Blechdächer (nicht glänzend) oder extensive Gründächer
Dachneigung:	20^0-30^0 bei E+1 25^0-45^0 bei E+D und U+E+D
Dachgauben:	bei Dachneigung ≦ als 30° ausgeschlossen
Geschosszahlen:	Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. E+1, E+D und U+E+D, wobei bei einer Geländedifferenz von mehr als 1.50m auf die Haustiefe der Typ U+E+D zu verwirklichen ist.
Kniestock:	Bei E+D bzw. U+E+D maximal bis 1.20m von der Oberkante RFB DG bis Oberkante Pfette. Bei E+1 unzulässig
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens zulässig:

E+D	6.00m talseits
E+1	6.50m talseits
U+E+D	6.70m talseits

1.3 Garagen, Stellplätze:

Garagen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und äußerem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzupassen. Als Wandhöhe ist max. 3m im Mittel zulässig. Bei Einrichtung der Garage an der Grundstücksgrenze hat der Nachbauende sich im Bezug auf Dachneigung, Dachform an die Vorgaben des bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäudes zu halten. Diese Regelung hat Vorrang vor dem ersten Satz. Alle Stellplätze, die erforderlich sind, sind im Sinne des §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO auf eigenem Grundstück vorzusehen.

1.4 Nebengebäude sind wie folgt möglich:

Holzlager/Geräteschuppen mit Pultdach oder Satteldach, max. $20m^2$,
Höhe im Mittel = max. 3,00m

1.5 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straße sind nur Holzzäune (max. 1m Höhe) ohne Sockel zulässig. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

1.6 Auffüllung, Abgrabungen:

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max.Höhendifferenz von 1,00m zulässig.

1.7 Oberflächenversiegelung, Beläge:

Die Befestigung von privaten Wegen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergeb. Porenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies) vorzunehmen.

2. Geltungsbereich MD-Gebiet (§5 BauNVO-Bek.v.23.01.1990, BGBl I S 132)
für die Parzellen 59 und 60

2.1 Bauweise: offen

2.2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (Wohngebäude):

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	Kleinteilige ziegelrote Deckung, Blechdächer (nicht glänzend) oder extensive Gründächer

Dachneigung:	$20^0 - 30^0$ bei E+1 und E+2 $25^0 - 45^0$ bei E+D und U+E+D
Dachgauben:	bei Dachneigung < 30° ausgeschlossen
Geschosszahlen:	Maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei bei einer Geländedifferenz von mehr als 1.50m auf die Haustiefe der Typ U+E+D zu verwirklichen ist.
Kniestock:	Bei E+D bzw. U+E+D maximal bis 1.20m von der Oberkante RFB DG bis Oberkante Pfette. Bei E+2 unzulässig
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens zulässig:

E+D	6.00m	talseits
E+1	6.50m	talseits
U+E+D	6.70m	talseits
E+2	9.00m	talseits

2.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (Betriebsgebäude):

Dachform:	Satteldach/Walmdach/Pultdach/Zeltdach
Dacheindeckung:	ziegelrote Deckung oder Blechdächer
Dachneigung:	15°–30°
Wandhöhe:	talseits ab dem natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenmauer mit der Oberkante der Dachhaut höchstens 8.00m zulässig:

2.3 Garagen, Stellplätze:

Garagen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und äußerem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzupassen. Als Wandhöhe ist max. 4m im Mittel zulässig. Bei Errichtung der Garage an der Grundstücksgrenze hat der Nachbauende sich im Bezug auf Dachneigung, Dachform an die Vorgaben des bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäudes zu halten. Diese Regelung hat Vorrang vor dem ersten Satz. Alle Stellplätze, die erforderlich sind, sind im Sinne des §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf eigenem Grund vorzusehen.

2.4 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Straßen sind nur Holzzäune (max. 1m Höhe) ohne Sockel zulässig. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

2.5 Auffüllung, Abgrabung:

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhendifferenz von 1m zulässig.

2.6 Oberflächenversiegelung, Beläge:

Die Befestigung von privaten Wegen und Stellplätzen, Garagenvorplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundenes Porenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies) vorzunehmen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaft:

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

E. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Gehölzbestände:

Die im Satzungsplan gekennzeichneten Gehölzbestände sind verbindlich. Gehölzbestände oder Baumeinzelstellungen sind im Bereich von Baumaßnahmen zu schützen. Es sind die entsprechenden einschlägigen Schutzvorschriften (RAS-LG 4/DIN 18920/Baumschutzverordnung der Stadt Furth im Wald) einzuhalten. Schutzvorrichtungen sind vom zuständigen Landratsamt abzunehmen.

2. Baumartenwahl:
Die als Einzelstellung ausgewiesenen Bäume sind grundsätzlich aus den bereits vorhandenen Baumbeständen zu entnehmen. Auf die jeweiligen Standortbedingungen ist zu achten.

3. Festsetzungen zur allgemeinen Pflanzenauswahl:

3.1 Grundsätzlich soll der für Gartenanlagen brauchbaren heimischen Vegetation eine besondere Rangstelle eingeräumt werden. Anpflanzungen sind zu freien Landschaftsräumen (gartenrückgewandte Seite) ausschließlich mit pot. natürlicher Vegetation zu versehen. Differenziert nach den verschiedenen Standorten sind dies z.B. Eiche, Buche, Hainbuche, Linde, Esche, Kastanie, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke, Walnuß, Obstbäume, Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Rotdorn, Schlehe, Holunder, Heckenkirsche, Liguster, Wildrose, Schneeball, Pfaffenhütchen. Straßenseits und vor allem zur freien Landschaft dürfen keine Schnitthecken angelegt werden.

3.2 Baumpflanzung:
In Abstimmung mit dem Baumkonzept im öffentlichen Erschließungs- und Grünbereich soll durch Vorlage von Pflanzliste bzw. Pflanzplan ein möglichst harmonischer Straßenraum entstehen. Daher sind je nach Anforderung entsprechende Wuchsformen und Qualitäten zu verwenden. In der Regel gelten mindestens 2 mittel- bis kleinkronige Bäume / 600qm. Nachbarschaftsrechtliche Pflanzabstände sollen berücksichtigt werden, jedoch in Absprache mit dem Nachbarn aus raumästhetischer Sicht bei Einzelbäumen unterschritten werden können.

3.3 Zierpflanzen müssen mit Habitus, Blattfärbung (rote, gelb- und weißbunte Laubfärbung max. 3 St./600qm Gartenfläche) und Blütenfärbung mit den heimischen Pflanzen harmonieren.

3.4 Pflanzen mit schilf-, bambus-, extrem säulen-, konkenzieher- oder trauerförmigen Habiten (Wuchsformen) dürfen nicht zur Verwendung kommen. Grelle und gefülltblühende Blütenformen sind nur in Einzelstellungen möglich.

3.5 Koniferen, deren natürliche Wuchshöhe 1,50m übersteigt (max. 3 St./600qm) dürfen nicht gepflanzt werden. Dies soll Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke untereinander vermeiden, da groß gewordene Koniferen im allgemeinen durch ihre ganzjährige Verschattung in den Gartengrundstücken erhebliche Probleme mit sich bringen (Verdrängung von wertvoller Vegetation, Verschattung eigener und fremder Wohnräume, Verringung wertvoller Gartenfläche durch Kegelbildung und Belastung bis zur Stammbasis).

3.6 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.

I. SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "AM EICHERT"

Aufgrund §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137 zuletzt geändert durch Amt. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald den Bebauungsplan "Am Eichert" als Satzung beschlossen:

§1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§2

Der Bebauungsplan besteht aus:
a) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 12.11.2003
b) Günordnungsplan vom 12.11.2003
c) Ausgleichsflächenplan vom 28.10.2003

§3

Dieser Bebauungsplan wird mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§10 Abs.3 BauGB)

Furth im Wald, den 01. April 2004

Macho, 1. Bürgermeister

H. VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung am 15.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Eichert" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2003 ortsüblich bekannt gegeben.

Furth im Wald, den 01. April 2004 Macho, 1. Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG/ BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2002, hat in der Zeit vom 16.04.2003 bis 16.05.2003 stattgefunden.
Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) Bau GB hat stattgefunden.

Furth im Wald, den 01. April 2004 Macho, 1. Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.06.2003 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2003 bis 05.09.2003 öffentlich ausgelegt.

Furth im Wald, den 01. April 2004 Macho, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT FURTH IM WALD SIEGEL

SATZUNG

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.11.2003 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB in der Fassung vom 12.11.2003 als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 01. April 2004 Macho, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT FURTH IM WALD SIEGEL

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Furth im Wald, den 01. April 2004 Macho, 1. Bürgermeister

BAYERN STADT FURTH IM WALD SIEGEL