

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

**BEBAUUNGSPLAN
 „FURTH – OST“ (TEIL 2)**

**STADT FURTH IM WALD
 LANDKREIS CHAM**

Präambel:

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 der Bayerischen Bauordnung erläßt der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald folgende

S a t z u n g**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtslageplan M 1 : 5.000 (Planteil B) und der Lageplan M 1 : 1.000 (Planteil A) maßgebend.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Furth - Ost“ (Teil 2) besteht aus:

1. Bebauungsplan M 1 : 1 000 mit Grünordnung und Übersichtslageplan M 1 : 5 000
2. Textliche Bebauungsplanvorschriften, Grünordnungsvorschriften, Verfahrensvermerke und Begründung

§ 3**Inkrafttreten**

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

Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald



Macho
Erster Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der Nutzung:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

1.1.1 Gewerbegebiet:

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 und 2 ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132.

1.1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung:

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzelle 3 ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE NB) nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (1990). Zulässig sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die die in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO maximal zulässigen Lärmwerte einhalten.

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 über natürlichem Gelände

1.3 Bauweise:

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: wie offene Bauweise, jedoch Baukörper bis max. 130 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
- d) Dachaufbauten, wie z.B. Gauben und Zwerchgiebel, sind unzulässig.
- e) Fassadenbegrünung bei größeren fensterlosen Wandflächen ab 50 m²
- f) Außenbeleuchtungen sind nur mit insektenschädlichen Beleuchtungssystemen zulässig.

3. Einfriedungen:

Die Einzäunung ist mit einem grauen Gitterzaun bis zu einer max. Höhe von 2,00 m möglich. Der Gitterzaun ist mit einer entsprechenden Hinterpflanzung in Form von Laubgehölzen zu versehen. Die Parzellen entlang der Bahnlinie sind ohne Öffnung einzuzäunen. Betonsockelausbildung ist unzulässig. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Die Zaunflucht ist mindestens 2,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abzurücken, um eine Vorpflanzung vor den Maschendrahtzäunen zu erreichen.

4. Stromversorgung:

Im Leitungsbereich der Energieversorgung Ostbayern (E.ON) dürfen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-KV-Freileitungen und Bäumen darf 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Abstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

5. Auffüllungen und Abgrabungen:

Auffüllungen und Abgrabungen sollen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen bis zur eigenen Grundstücksgrenze beendet sein.

6. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Art. 7 Abs. 1 BayBO wird allerdings ausgeschlossen.

7. Werbeanlagen:

Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 6,00 x 2,00 m zulässig. Wechselbeleuchtungen bzw. Werbung über dem Dach sind unzulässig. Werbetürme sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

8. Grünordnung und Bepflanzung:

8.1. Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes:

Zur freien Landschaft hin sind die Baugrundstücke durch einen mind. 4 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist ein 3,00 m breiter Grundstücksbereich einzugrünen, und zu bepflanzen. Park- bzw. Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, so dass mindestens alle 10 lfdm. bzw. je vier Stellplätze ein Baum zu stehen kommt.

8.2. Begrünung der privaten Grünflächen:

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

Artenauswahlliste für heimische Gehölze:

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

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

Die Einfriedungen sind mit einer entsprechenden Hinterpflanzung in Form von Laubgehölzen zu versehen.

8.3. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Strauch- und Schnitthecken (Ausnahmen: Thujen, Scheinzypressen) angelegt werden. Neuanpflanzungen längs der Bahngrenze müssen zum Lichtraum des Gleises einen Mindestabstand aufweisen, der größer ist als die Endwuchshöhe.

8.4. Sonstige Festsetzungen:

- a) In verkehrsberuhigten Bereichen (Parkplätze, 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.
- b) Innerhalb der geplanten Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände (z.B. Holzstapel etc.) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der einmündenden Straße, errichtet, angelegt und unterhalten werden.
- e) Die im Zuge der Sanierungsplanung der Deponie Wittmann erstellten Erkundigungs- und Beobachtungseinrichtungen auf Fl.Nr. 1581, Gemarkung Furth im Wald, dürfen nicht beeinträchtigt und Sanierungsmaßnahmen nicht behindert werden.

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 Bauleitplanverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition in § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Eingriffsregelung mit den Elementen Vermeidung und Ausgleich nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellung und Festsetzungen, ggf. auch durch städtebaulichen Vertrag oder durch geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Die Darstellung als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat mit der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Gemeinden einen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung empfohlen, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt.

Als erster Schritt ist zu prüfen, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung steht entweder das „**vereinfachte Vorgehen**“ oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (**Regelverfahren**) zur Verfügung. Danach kann auf das Regelverfahren verzichtet werden, wenn die Bauleitplanung vor allem auf Grund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Gewerbegebiet „Furth-Ost“ (Teil 2) kann das „vereinfachte Verfahren“ nicht durchgeführt werden. Zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nach dem Regelverfahren nach vier Arbeitsschritten vorzugehen.

Schritt 1 (Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung):

Zunächst ist das Plangebiet nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.

Kategorie I

Gebiete geringer Bedeutung
Intensiv genutztes Grünland bzw. Wiesenflächen
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Schritt 2 (Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung):

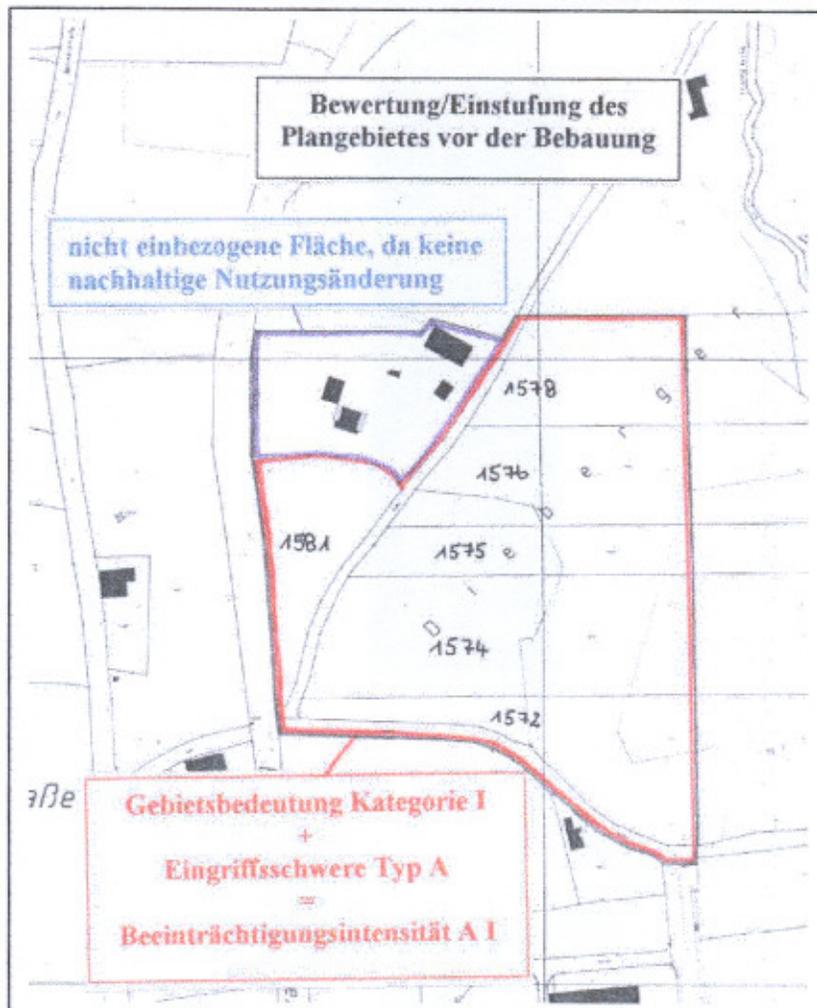
Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung, insbesondere die Anordnung und Dichte der Bebauung, beeinträchtigt die Natur und Landschaft. Im Wesentlichen dient dazu die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)**. Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) sind zu untergliedern.

Eingriffsschwere – Typ A
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit
festgesetzter GRZ $\geq 0,6$
gesamt versiegelter Anteil $\geq 0,6$

Schritt 3 (Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen):

Die Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft werden, werden mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft werden, überlagert. Durch die Überlagerung können sich für Teilgebiete unterschiedliche **Beeinträchtigungsintensitäten** ergeben.

Gebietsbedeutung Kategorie I + Eingriffsschwere Typ A = Beeinträchtigungsintensität A I



Für das Plangebiet „Furth-Ost“ (Teil 2) ergibt sich bei einer **Beeinträchtigungsintensität nach Feld A I ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6**. Für das Bauleitplangebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) wird aus folgenden Gründen ein „**Unterer Wert**“ in Höhe von **0,3 nach Liste 1 a des Leitfadens** in Ansatz gebracht:

- ⇒ Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Furth – Ost“ (Teil 1) und Dr.-Georg-Schäfer-Straße und an das ehemalige Betriebsgelände Wittmann
- ⇒ versiegelte Straßen im Süden und durch das geplante Gebiet
- ⇒ Anschluss an die Bahnlinie im Westen

Flächenermittlung für den Ausgleichsbedarf:

Grundstücke im GE-Gebiet Furth-Ost (Teil 2), Gemarkung Furth im Wald	Grundstücksgröße - m ²	davon ca. im GE - Gebiet - m ²	davon ca. Ausgleichsflächenbedarf für - m ²	vorgesehene Ausgleichsflächen - m ²
Fl.Nr. 1571	1.571	-	-	1.571
Fl.Nr. 1581 TF.	51.684	25.000	10.000	---
Fl.Nr. 1578 TF.	18.966	10.800	10.800	2.655
Fl.Nr. 1576 TF.	25.251	14.000	14.000	4.775
Fl.Nr. 1575 TF.	14.820	8.600	8.600	2.598
Fl.Nr. 1574 TF.	42.407	24.300	24.300	5.614
Fl.Nr. 1572 TF.	39.718	13.800	13.800	7.250
Summe:	192.846	96.500	81.500	24.464

$$\begin{aligned}
 \text{Ausgleichsflächenbedarf} &= \text{Gesamtfläche} \times \text{Kompensationsfaktor} \\
 &= 81.500 \text{ m}^2 \times 0,3 \\
 &= \underline{\underline{24.450 \text{ m}^2}}
 \end{aligned}$$

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1571, 1572, 1574, 1575, 1576 und 1578 Gemarkung Furth im Wald schließen teilweise an das bestehende Biotop (Objekt-Nr. 6643-0003-06 und -07) entlang der Warmen Pastritz an, das sich in der Schutzzone des Naturparkes Oberer Bayer. Wald befindet.

Allgemeine Angaben:

Nutzung	Grünflächen
Eigentümer	Fl.Nr. 1571 – Stadt Furth im Wald Burgstraße 1, 93437 Furth im Wald
	Fl.Nr. 1572 – Alois Weber, Böhmerstraße 20, 93437 Furth im Wald
	Fl.Nr. 1574 – Johanna Feuchtmüller, Dieberg 17, 93437 Furth im Wald
	Fl.Nr. 1575 – Franz Wittmann, Sittauerstraße 46, 93055 Regensburg
	Fl.Nr. 1576 – Franz Wittmann, Sittauerstraße 46, 93055 Regensburg
	Fl.Nr. 1578 – Max und Anna Weber Dieberg 3, 93437 Furth im Wald
Rechtliche Sicherung	Erwerb durch die Stadt Furth im Wald

Rechtliche Bestimmungen:

Schutzstatus nach Art. 7 - 13 BayNatSchG	---
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet
Darstellung im Bebauungsplan	---
Sonstiges	---

Zustand vor der Bebauung/Einbuchung:

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	intensiv genutztes Grünland
Benachbarte Nutzungen	intensiv genutztes Grünland, Bachlauf, Biotop, Hochwasserflächen
Artennachweise	---
Wertstufe nach Leitfaden	Kategorie I, unterer Wert (0,3)
Ökologisch-funktionale Raumeinheit	Agrarlandschaft im Dieberg

Entwicklung:

Entwicklungsziel	extensiv genutzte Mager- bzw. Feuchtwiese, Laubgehölzpflanzung, Feuchtflächen entlang der Warmen Pastritz
Entwicklungsdauer	kurz- bis mittelfristig (unter 25 Jahre)
Maßnahmen	Abschieben des Mutterbodens einjährige Mahd ohne Düngung Pflanzung eines Laubgehölzstreifens (Forstpflanzen) Schaffung von Feuchtflächen

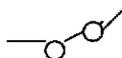
IV. Zeichenerklärung:**A) Planliche Hinweise:**

2

Parzellennummer

1574

Flurstücksnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenze entfällt



vorhandene Gebäude



Höhenschichtlinien

B) Planliche Festsetzungen:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

GE NB Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 i.V.m § 1 Abs. 4 Nr. 2 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. 130 m (siehe Planeinschrieb) zulässig

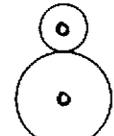
----- Baugrenze

 Straßenverkehrsflächen

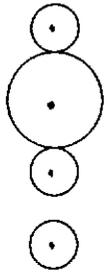
==== Straßenbegrenzungslinie

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Furth – Ost“ (Teil 2)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

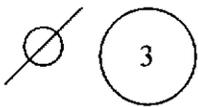
 zu pflanzende Sträucher

 zu pflanzende Bäume

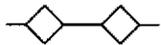


zu erhaltende Sträucher

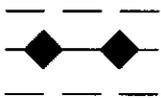
zu erhaltende Bäume



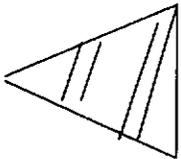
Erkundungs- und Beobachtungseinrichtungen der Deponie



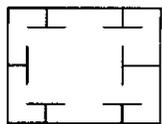
bestehende unterirdische Wasserleitung



20-KV-Leitung mit Schutzstreifen



Sichtdreiecke



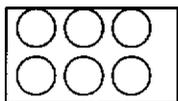
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Feuchtfächen im Bereich der Ausgleichsfläche

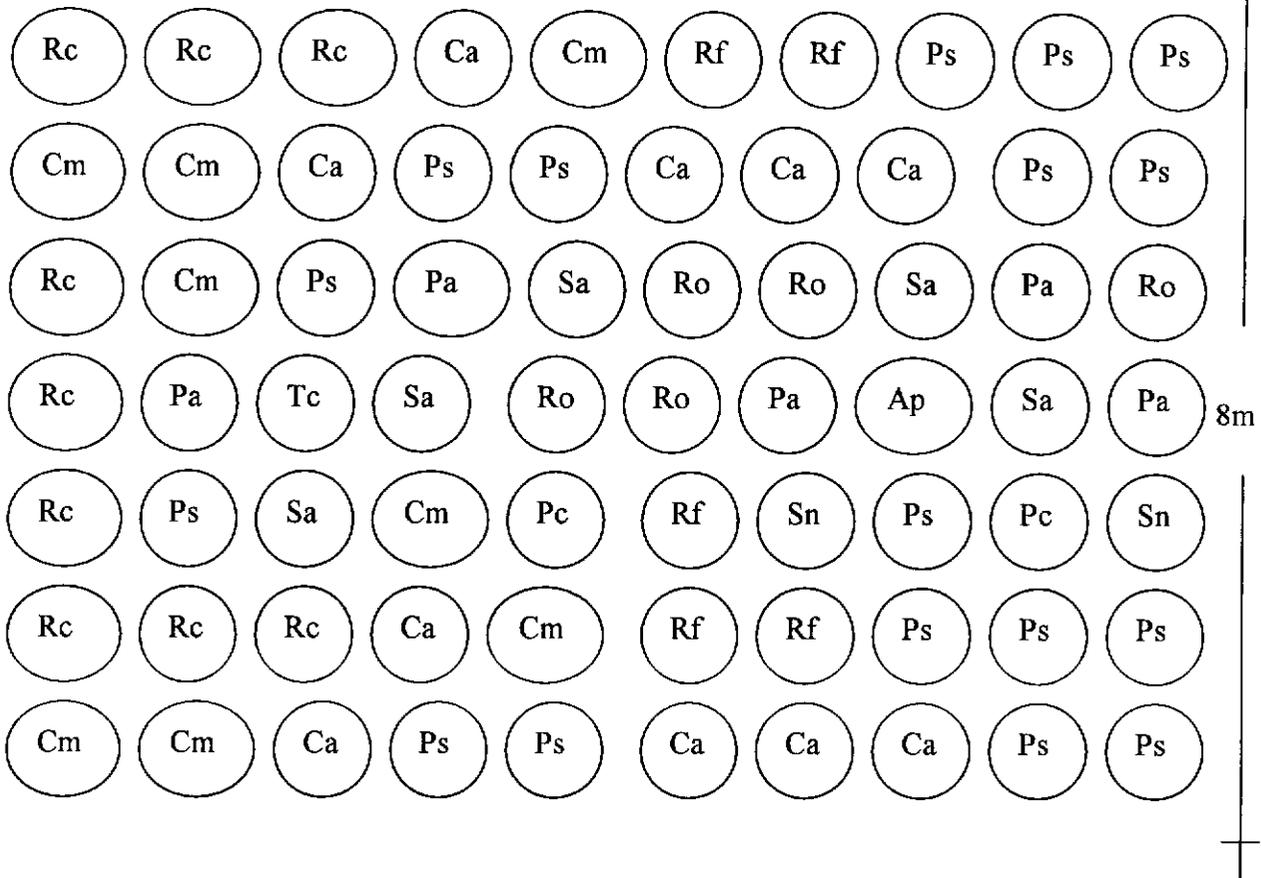


Flächen für extensive Bewirtschaftung im Bereich der Ausgleichsfläche (einjährige Mahd, Magerwiese)



Grüngürtel im Bereich der Ausgleichsfläche - siehe Pflanzschema -

Pflanzschema –Grüngürtel



Ap	Acer platanoides	Spitzahorn	Sa	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tc	Tilia cordata	Winterlinde	Ro	Rosa canina	Hundsrose
Pc	Pyrus communis	Holzbirne	Ca	Corylus avellana	Haselnuss
Rf	Rubus fruticosus	Brombeere	Cm	Crataegus monogyna	Weissdorn
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	Ps	Sambucus nigra	Holunder

Verfahrensvermerke:1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.



Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald

Macho
Erster Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2001 hat in der Zeit vom 27.07.2001 bis 27.08.2001 stattgefunden.



Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald

Macho
Erster Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2001, geändert am 15.05.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2002 bis 09.08.2002 öffentlich ausgelegt.



Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald

Macho
Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 05.05.2003 den Bebauungsplan „Furth – Ost“ (Teil 2) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2003 als Satzung beschlossen.



Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald

Macho
Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Furth – Ost“ (Teil 2) wurde am 15.05.2004, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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.

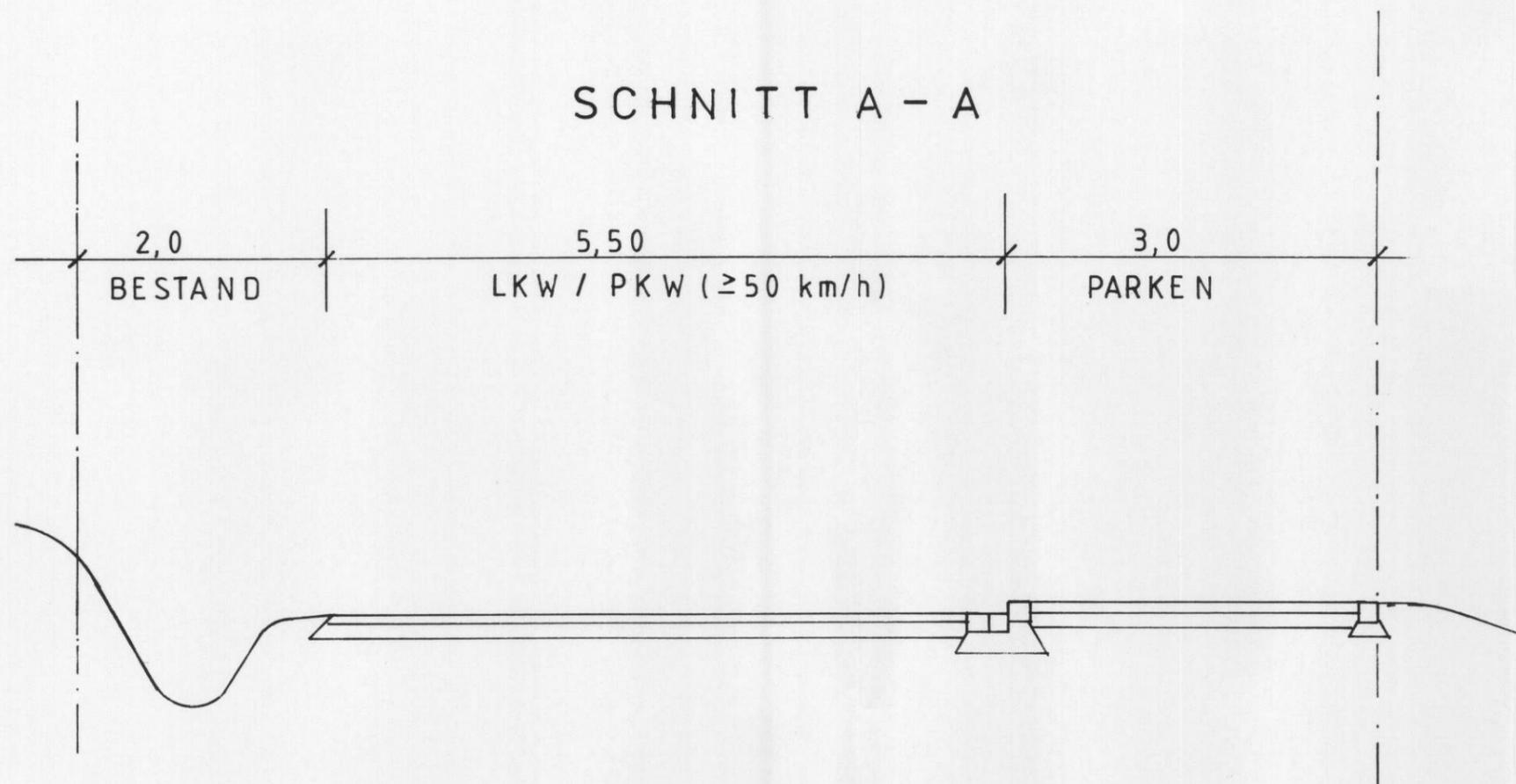
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Furth im Wald, 21.05.2004
Stadt Furth im Wald

Macho
Erster Bürgermeister

ANLAGE



BEBAUUNGSPLAN
FURTH IM WALD - OST
TEIL 2

STRASSENQUER -
SCHNITTE M=1:50

