

Legende Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO 1990)
 - GENB Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 1990)
Die maximalen Lärmwerte sind auf die in einem Mischgebiet maximal zulässigen Lärmwerte beschränkt.
Es sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
* der Betriebe

Maß der baulichen Nutzung

- Nutzungsschablone (Beispiel)
- 1,20 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - II max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - WH Wandhöhe an den Traufseiten (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptfährtrichtung
- Satteldach
Dachneigung 15° bis 25°

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, sowie Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftliche Zufahrt)
Fußweg, Gehsteig

- Grünflächen
- Grünflächen öffentlich
 - Verkehrsbegleitendes Grün

Planungen/Nutzungsregelung Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Schutzfläche (Biotop, Privatfläche)
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen

Sonstige Planzeichen

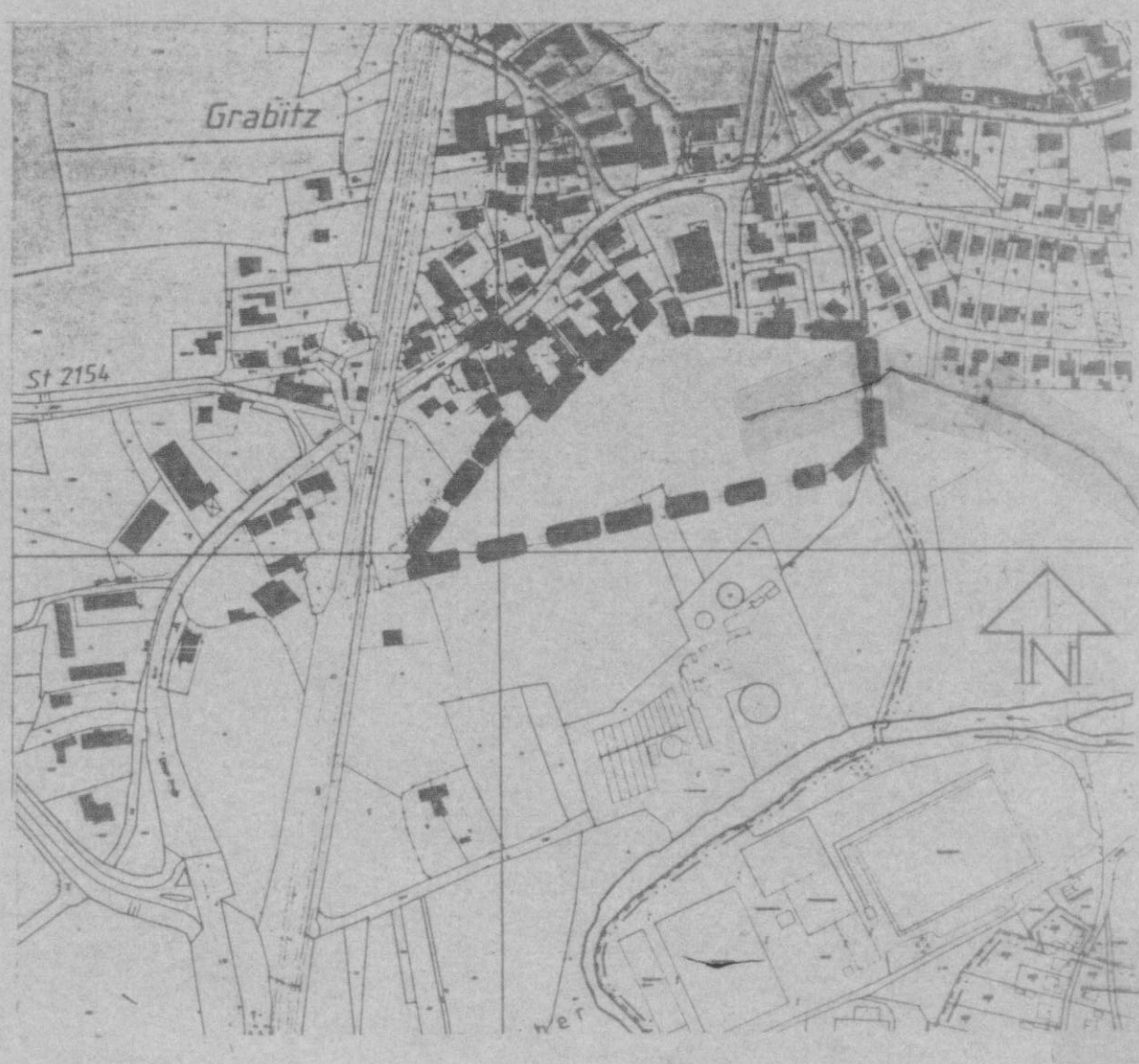
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Böschung, Aufschüttung
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mischwasserkanal geplant
- Privater Abwasserkanal (Anwesen Grabitzer Str. 31 und 33)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- Überschwemmungsgebiet (Grabitze Bach)
- Flächen für die Landwirtschaft
Grünland

Hinweise

- Es wird empfohlen Regenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung etc. zu nutzen
- Vorhandener Graben - wird beseitigt
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- abzubrechende Nebengebäude
- künftig wegfallende Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Parzellenummern
- Hochwassergrenze
- HÖHENSCHICHTLINIE

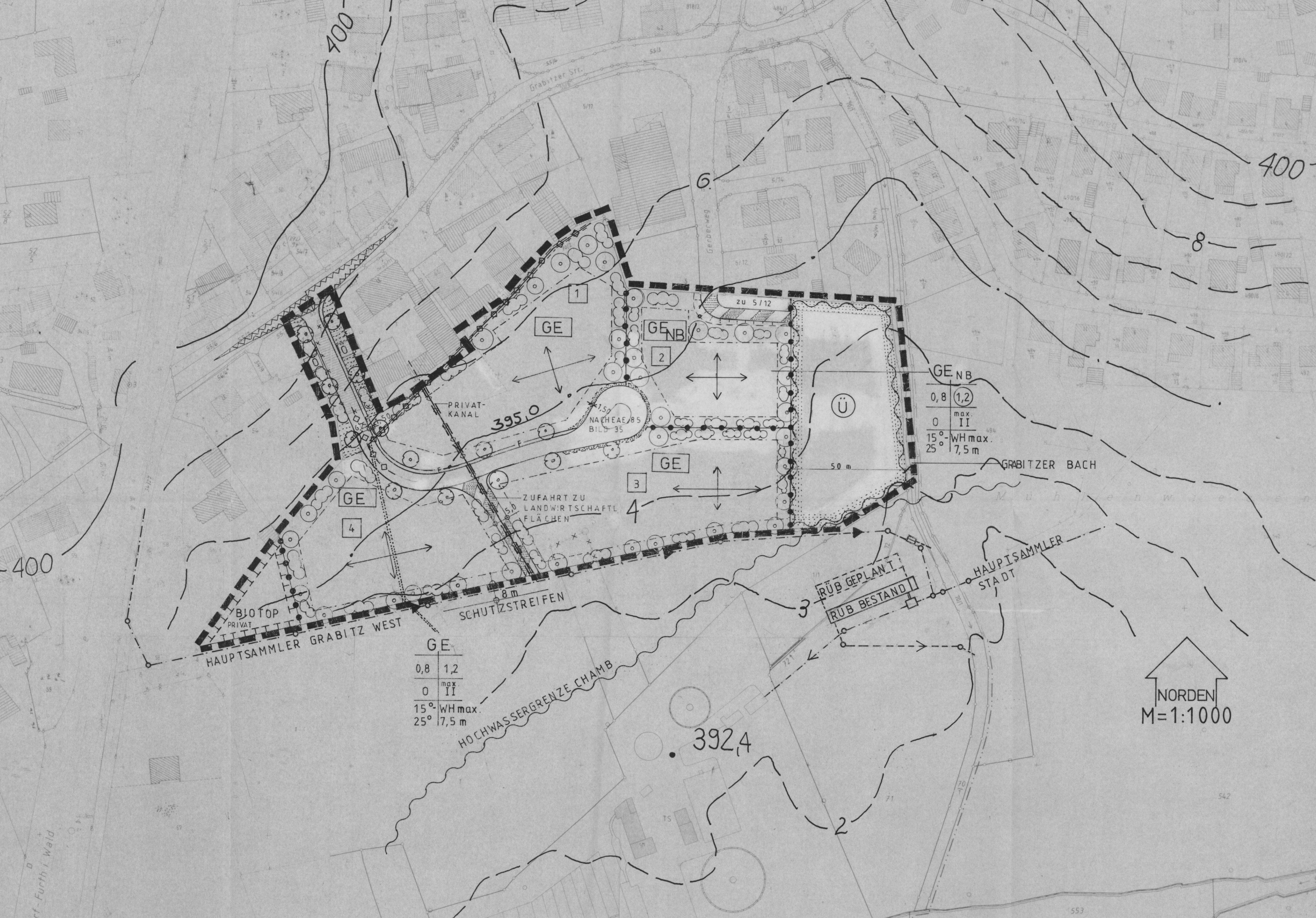


Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 5 000

3. Nr. 8 A. 25.
Heftschlüsselnummer seit "22. 03. 96"
Sg. 50.1 (Al. Schaubauer)

STADT FURTH I. WALD
Landkreis Cham
Bebauungsplan
Gewerbegebiet "Grabitz-Süd"

Furth i. Wald, 07. April 1995 / Geändert am 19. Sept. 1995
Geändert am 28. Nov. 1995
Stadt Furth i. Wald
Stadtbaumeister



GE	0,8	1,2
	0	max. II
	15°	WHmax.
	25°	7,5 m

GE NB	0,8	1,2
	0	max. II
	15°	WHmax.
	25°	7,5 m

NORDEN
M=1:1000

BIOTOP
PRIVAT
HAUPTSAMMLER GRABITZ WEST

SCHUTZSTREIFEN
8 m

HOCHWASSERGRENZE CHAMB

PRIVATKANAL

395,0

NACH EA 85
BILD 35

ZUFAHRT ZU
LANDWIRTSCHAFTL.
FLÄCHEN

RÜB GEPLANT
RÜB BESTAND

HAUPTSAMMLER
STADT

GRABITZER BACH

392,4

6

1

2

3

4

3

2

8

400

400

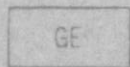
400

orf-Furth i. Wald

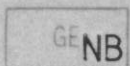
Legende Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



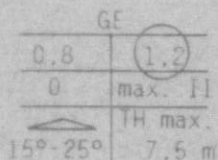
Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO 1990)



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 1990)
Die maximalen Lärmwerte* sind auf die in einem Mischgebiet maximal zulässigen Lärmwerte beschränkt.
Es sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

* der Betriebe

Maß der baulichen Nutzung



Nutzungsschablone (Beispiel)



Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)



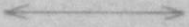

II

max. Zahl der Vollgeschoße
(§ 20 BauNVO)




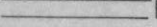
WH

Wandhöhe an den Traufseiten
(§ 18 BauNVO)



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Hauptfährstrichtung
-  Satteldach
Dachneigung 15 ° bis 25 °

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, sowie Verkehrsflächen

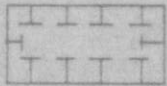
-  Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(Landwirtschaftliche Zufahrt)
-  Fußweg, Gehsteig

Grünflächen

-  Grünflächen öffentlich
-  Verkehrsbegleitendes Grün

Planungen/Nutzungsregelung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Schutzfläche (Biotop, Privatfläche)



Anpflanzung von Bäumen

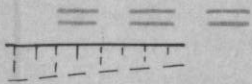


Anpflanzung von Sträuchern

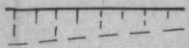


Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen

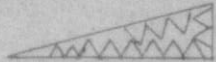
Sonstige Planzeichen



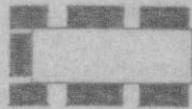
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche



Böschung, Aufschüttung



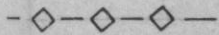
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(Sichtdreiecke)



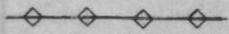
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mischwasserkanal geplant



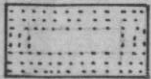
Privater Abwasserkanal (Anwesen Grabitzer Str. 31 und 33)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet (Grabitzer Bach)

Flächen für die Landwirtschaft



Grünland

Hinweise

- Es wird empfohlen Regenwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung etc. zu nutzen

..... Vorhandener Graben — wird beseitigt



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Nebengebäude



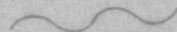
künftig wegfallende Flurstücksgrenzen

1

Flurstücksnummern



Parzellennummern



Hochwassergrenze

395,0

HÖHENSCHICHTLINIE

Textliche Bebauungsplanvorschriften

1. Im Gewerbegebiet (GE) sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO 1990 zulässig.
Im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE NB) sind nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 1990 lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, die die maximal zulässigen Lärmwerte in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990 einhalten.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen sind Maximalwerte, bezogen auf das Nettobauland des Baugebietes.
3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.1 Mit Art. 11 BayBO wird die Forderung an die baulichen Anlagen gestellt, sie so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken sowie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind.

Gewerbegebiet (GE) / Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE NB)

Dachgestaltung:

- Neben naturroter Tonziegeleindeckung bzw. Betondachsteineindeckung sind auch Kupfer- und Titanzinkeindeckung, Trapezblecheindeckung, rotbraune Faserzementplatten und Glasdächer zulässig.
- Dachaufbauten sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Dachüberstände sind bis max. 0,5 m zulässig.
- Dächer mit Materialien glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung:

- Fassaden dürfen nicht mit Materialien glänzender Oberfläche, Kunststoffen oder mosaikartig zusammengesetzten erlaubten Materialien verkleidet werden.
- Sichtbeton ist zulässig.
- Fassadenbeschriftungen sind im Entwurf mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
- Schaufenster an der Außenfassade müssen in einem maßstabgerechten Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.

Gestaltungsanforderung für das ganze Bebauungsgebiet:

Freiflächengestaltung, Einfriedung, Grün

- Die Freiflächen sind gemäß der Grünordnung zu entwickeln
- Die Einfriedungen sind nur mit Punktfundamenten zulässig; Zaunhöhe max. 1,50 m.
- Sockelausbildung ist unzulässig;
- Zur freien Landschaft nach Süden bzw. Osten und zum Biotop im Westen ist ein Zaun zu hinterpflanzen.

Auffüllungen und Abgrabungen

- Auffüllungen sowie Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind nur in dem Maße erlaubt, in dem sie den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern. Auffüllungen, vor allem zum Gewerbegebietsrand müssen mit einer flachen Böschung (Neigung 1:3 bis 1:4) auslaufen und sind mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen lt. beiliegender Liste der Höheren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Vorlage des Ur- geländeverlaufs notwendig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie fest mit dem Gebäude in Verbindung stehen.
- bei Leuchtreklamewerbung ist von grellen Farben Abstand zu nehmen
- Werbeflächen auf dem Dach bzw. in der Dachfläche sind nicht zulässig

Abstandsflächen

Es gilt innerhalb der Grundstücksflächen Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO. Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

Differenzierung der Grünflächen

Zur Genehmigung der Bauvorhaben ist ein Nachweis der Pflanzabsichten durch folgende Festsetzungen einzureichen:

- Das Bepflanzungskonzept, eine Pflanzliste und -größe ist in den Baueingabeplänen darzustellen. Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach deren Fertigstellung abzuschließen.

Private Grünflächen

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang den Grundstücksgrenzen ist eine zweireihige, am Rande des Baugebietes eine mind. dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m Pflanzgrößen: Hochstämme 2xv. 10-12, Heister 2xv 100-150, Sträucher 2xv. 60-100) anzulegen. Pflanzen lt. beiliegender Liste der Höheren Naturschutzbehörde.

Festsetzungen zur allgemeinen Pflanzenauswahl

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. Eberesche, Feldahorn, Traubenkirsche, walliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa bibernellifolia, Rosa glauca, Alpenjohannisbeere, etc; vorzuziehen sind grundsätzlich die lt. Liste der Oberen Naturschutzbehörde standortheimischen Pflanzen.

Pflanzen mit schilf-, bambus-, extrem säulen-, korkenzieher- oder trauerförmigen Wuchsformen dürfen nicht zur Verwendung kommen. Grelle und gefülltblühende Blütenformen sind nur in Einzelstellungen möglich. Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden.

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.

Befestigte Flächen

Alle Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszuführen. Versickerungsfähige Beläge sind:

- Für extensiv genutzte Flächen:
wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen
- Für intensiv genutzte Flächen:
breitfugig verlegtes Pflaster und sog. Öko-Betonpflaster

Standortgerechte Laubgehölze für Kurth. u. W., Eschikam, Arnschwang
 Cham, Pösing - Liste 402 Neukirchen b. Hl. Blut

LAUBGEHÖLZE -402-	feucht naß	trocken- mager	meso- phil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuß)			X
Crataegus laevigata agg. (Zweigriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu)			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	X
Pyrus communis (Holzbirne)		X	X
Quercus robur (Stieleiche)		X	X
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	X
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenhilunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)		X	X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X

J.Nr. 8.1.25.

Kortswirkung seit "22.03.96"

Sg. 90.1. (H. Schmidbauer)

P R Ä A M B E L

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Furth i. Wald in seiner Sitzung am 28.11.1995 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.11.1995 für das Gebiet "Grabitz-Süd" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Übersichtslageplan M 1 : 5000 und der Lageplan M 1 : 1000 (siehe Planzeichnung) maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung mit Legende zum Bebauungsplan (textliche Bebauungsplan- und Grünordnungsvorschriften), Bebauungsplan M 1 : 1000 und Übersichtslageplan M 1 : 5000, Verfahrensvermerke und Präambel.
2. Textliche Bebauungsplanvorschriften und textliche Grünordnungsvorschriften und Begründung.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 der Bayer. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

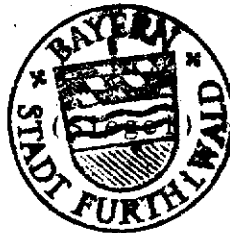
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 in Kraft.

Furth i. Wald, 19.01.1996
STADT FURTH I. WALD



Macho
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Bauausschuß der Stadt Furth i. Wald hat in seiner Sitzung am 15.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grabitz-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.05.1995/21.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Furth i. Wald, **19. Jan. 1996**
STADT FURTH I. WALD



Macho
Erster Bürgermeister



2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.1995 hat in der Zeit vom 23.05.1995 bis 23.06.1995 stattgefunden.

Furth i. Wald, **19. Jan. 1996**
STADT FURTH I. WALD



Macho
Erster Bürgermeister



3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.09.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.1995 bis 17.11.1995 öffentlich ausgelegt.

Furth i. Wald, **19. Jan. 1996**
STADT FURTH I. WALD



Macho
Erster Bürgermeister



4. Satzung:

Die Stadt Furth i. Wald hat mit Beschluß des Stadtrates Furth i. Wald vom 28.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.11.1995 als Satzung beschlossen.

Furth i. Wald, **19. Jan. 1996** ...
STADT FURTH I. WALD



Macho
Erster Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom **15.03.1996** ... keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan geltend gemacht.

Furth i. Wald, **22.03.1996** ...
STADT FURTH I. WALD


Macho
Erster Bürgermeister




6. Inkrafttreten:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am **22.03.1996** gemäß § 12 BauGB ortsüblich gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Stadtbauamt Furth i. Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. 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.

Furth i. Wald, **22.03.1996** ...
STADT FURTH I. WALD


Macho
Erster Bürgermeister

