

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | II     |
| 0.4 | 0.8    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | II     |
| 0.4 | 0.8    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

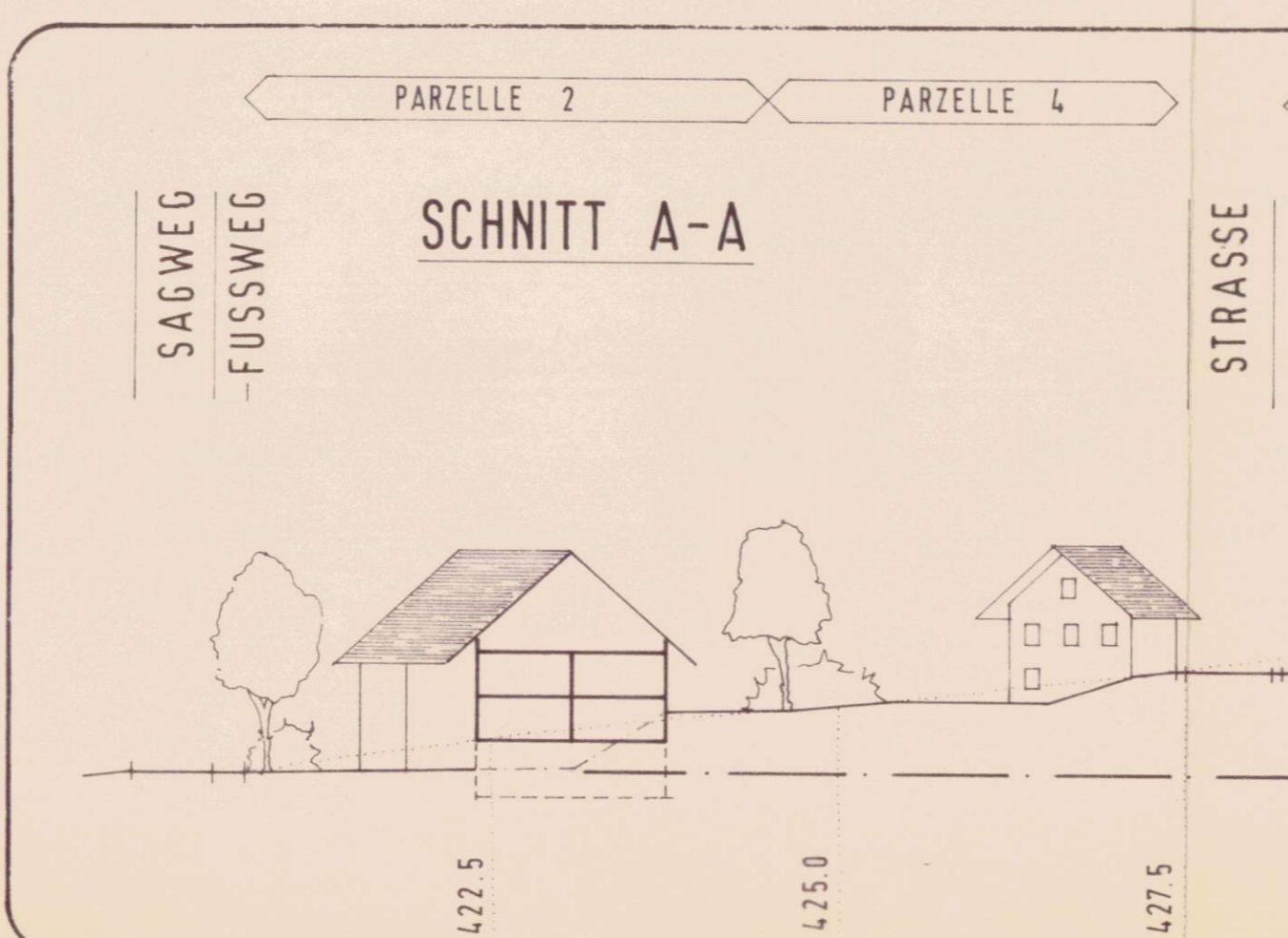
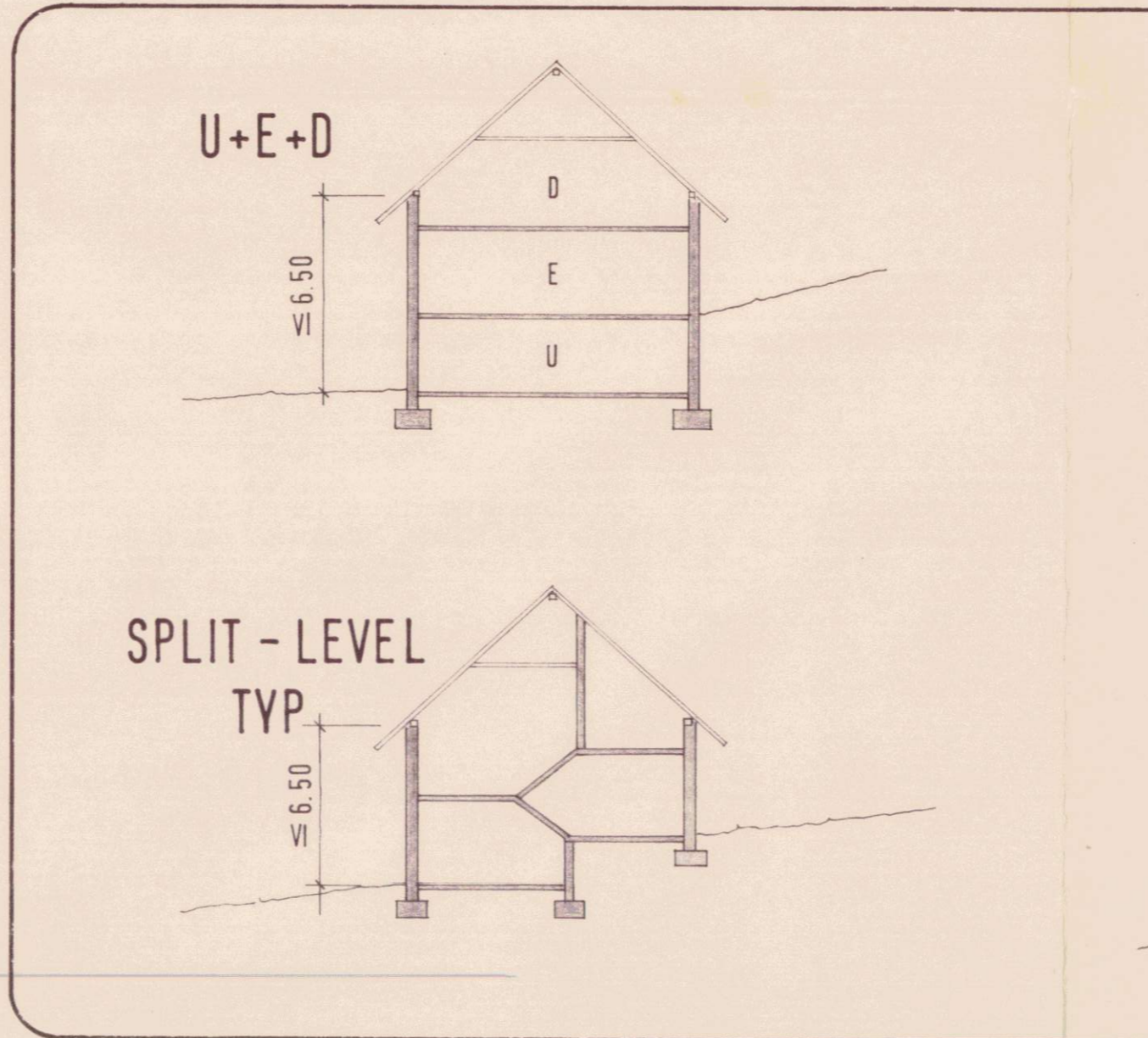
### ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA BAUNVO 1990 §4 ABS 1,2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1,2 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
0,4 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL  
E+0 HOCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSBAUBARES DACHGESCHOSS (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)  
U+E+0 HOCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN) U. AUSBAUB. DACHGESCHOSS  
E+I HOCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND EIN OBERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS  
E+II HOCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND ZWEI OBERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
○ OFFENL. BAUWEISE NACH §22 ABS. 1 UND 2 BAUNVO  
— FRISILINE BINDEND  
— BAUGRENZE GEMÄSS §23 ABS. 3 BAUNVO
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**  
— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE  
V VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH  
OFFENTL. FUSSWEG / RADWEG  
P VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (RUHENDER VERKEHR) - OFFENTLICHER PARKPLATZ  
GARAGENEINFAHR  
TIEFGARAGENEINFAHR  
AUFPLASTERUNGEN ZUR VERKEHRSBERÜHRUNG MIT BAUMSCHEIBE UND GROSSBAUM  
0.5 STRASSENBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN
- 5. GRÜNFLÄCHEN**  
OFFENTL. GRÜNFLÄCHE  
OFFENTL. GRÜNFLÄCHE (SPIELPLATZ)
- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN**  
TRAFOSTATION
- 7. PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
○ NEU ZU PFLANZENDE MITTEL- BIS GROSSBAUMSCHAUB  
○ NEU ZU PFLANZENDE HEKLEN UND STRÄUCHER

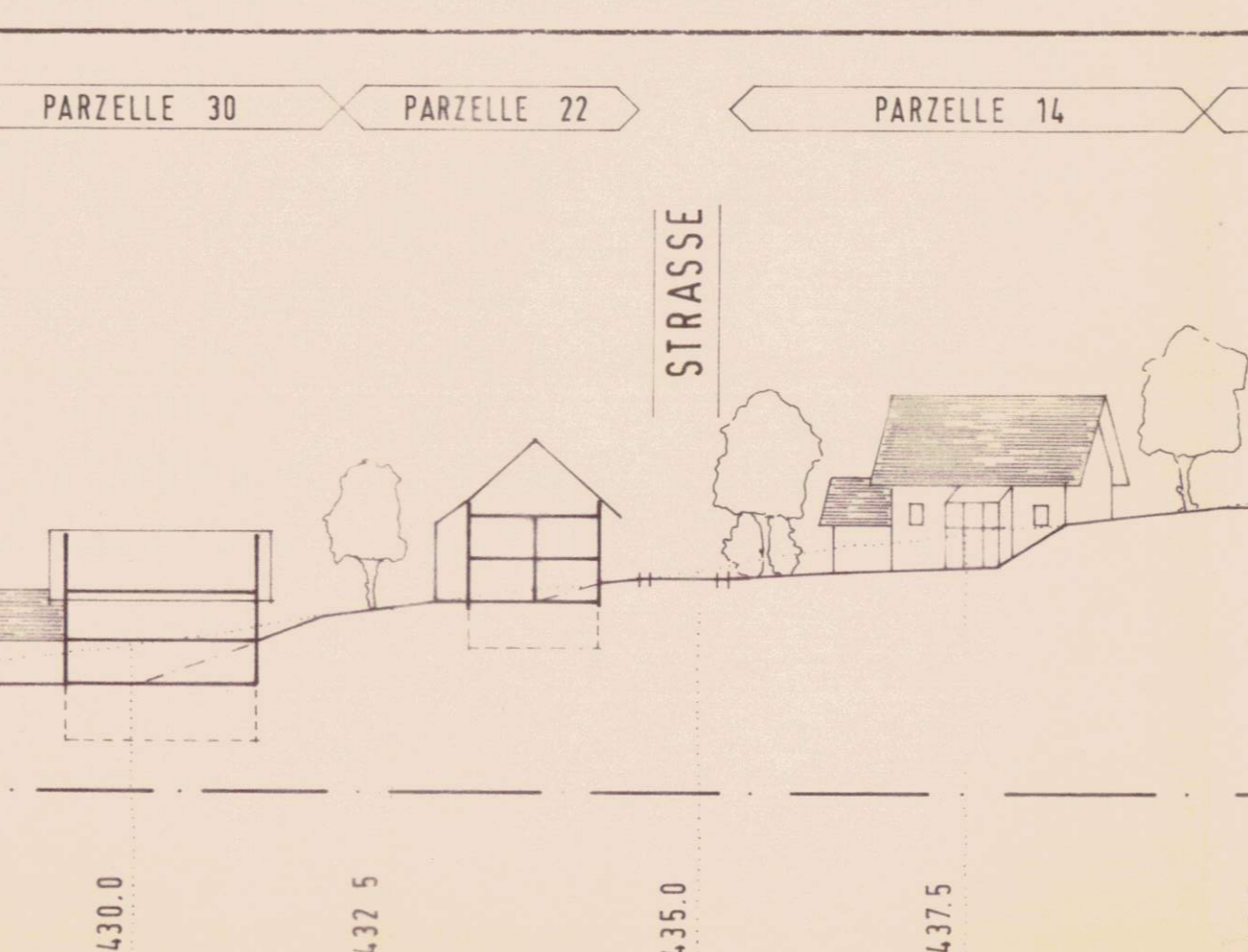
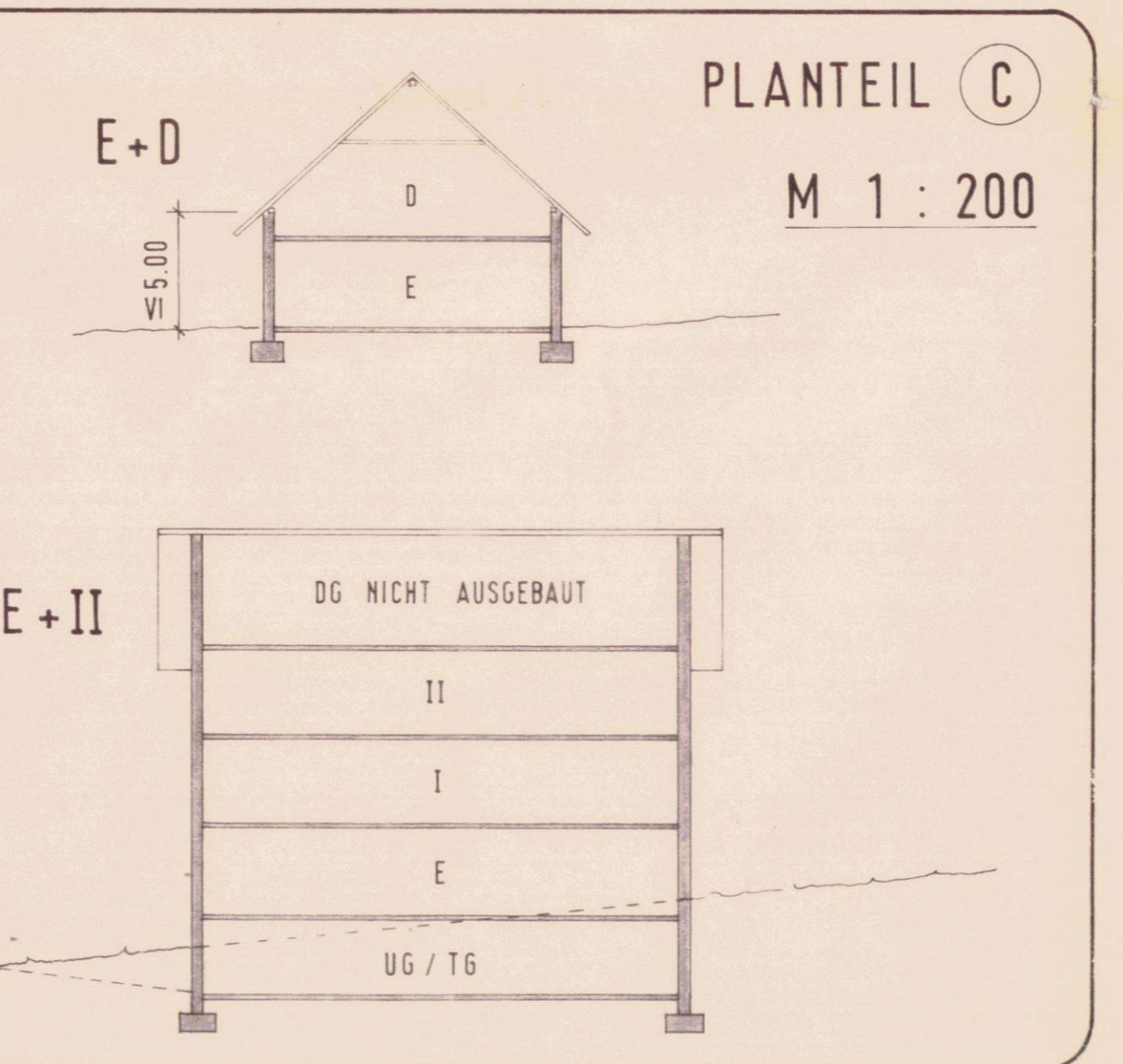
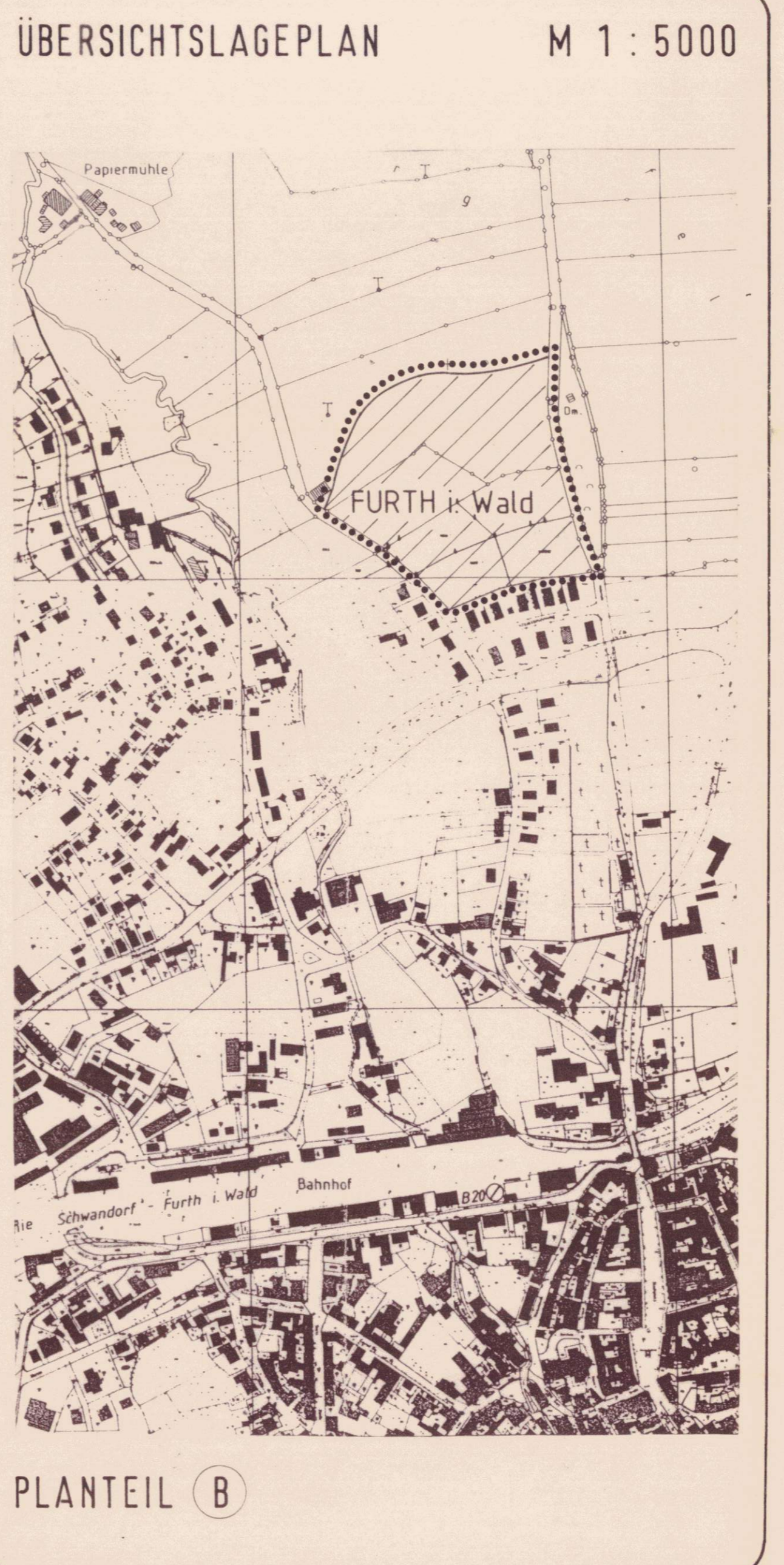
### ZEICHENERKLÄRUNG

- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**  
UMGRENZUNG VON GARTENFLÄCHEN  
GRENZEN DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER MIT ZWINGENDER FIRSTRICHTUNG  
VORSCHLAG TIEFGARAGE  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG  
ALTERNATIVE FIRSTRICHTUNG
- HINWEISE**  
101 FLURSTÜCKNUMMER  
BESTEHENDE GEBÄUDE  
ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
NEUE PARZELLIERUNG  
2 PARZELLENUMMER, PARZELLENGRÖSSE (m<sup>2</sup>), PARZELLENGRÖSSE BAU  
HÖHENSCHICHTLINIE (ABSTAND 2,50 m)  
D BAUDENKMAL (KRIEGERDENKMAL)  
VORGESCHLAGENER STANDORT WINTERGARTEN

| NUTZUNGSSCHABLONE |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| ART DER NUTZUNG   | DACHNEIGUNG                   |
| BAUWEISE          | ANZAHL DER MOGL. VOLLGESCHOSS |
| GRUNDFLÄCHENZAHL  | GESCHOSSFLÄCHENZAHL           |

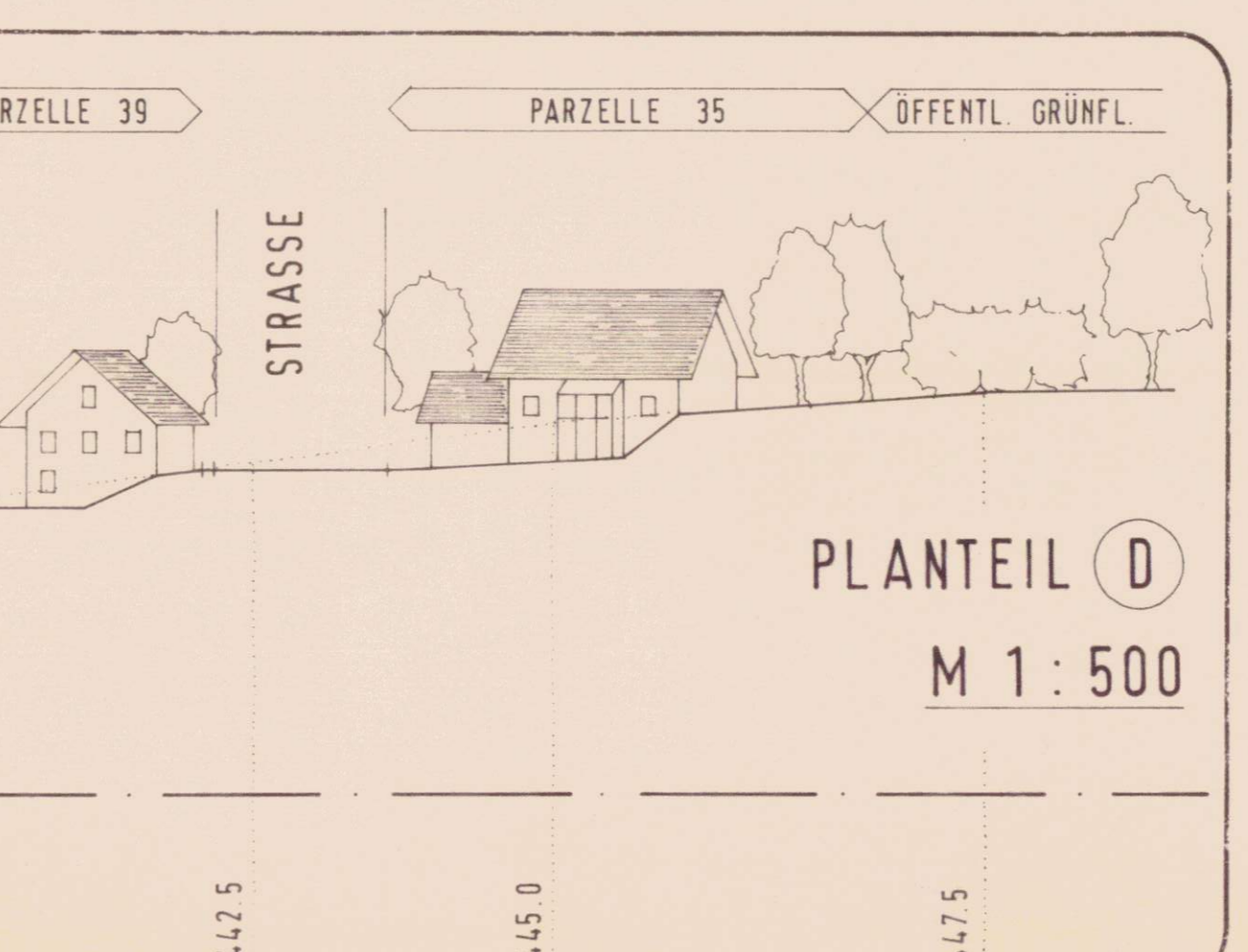


### LAGEPLAN



### VERFAHREN

- 1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Der Bauausschuss der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung am 15.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Sagweg' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09. Nov. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister
- 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17. Jan. 1996 bis 20. Feb. 1996 durchgeführt.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister
- 3. Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Dez. 1995 wurde mit der Bestimmung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Jan. 1996 bis 20. Feb. 1996 ausgestellt.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister
- 4. Satzung**  
Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.3.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03. Mai 1997 als Satzung beschlossen.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister
- 5. Genehmigung**  
Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom 18. Juni 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02. Juli 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister



### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 und Art. 96 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) hat der Stadtrat Furth im Wald in seiner Sitzung am 11.03.1997 den Bebauungsplan 'Sagweg' als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (siehe Planteil B) und die Planzeichnung im Maßstab 1:500 (siehe Planteil A) maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Planzeichnung (Teil A), Übersichtsplan (Teil B), Verfahrensvermerke und Präambel.  
2. Begründung mit textlichen Bebauungsvorschriften und textlichen Grünordnungsvorschriften (siehe).

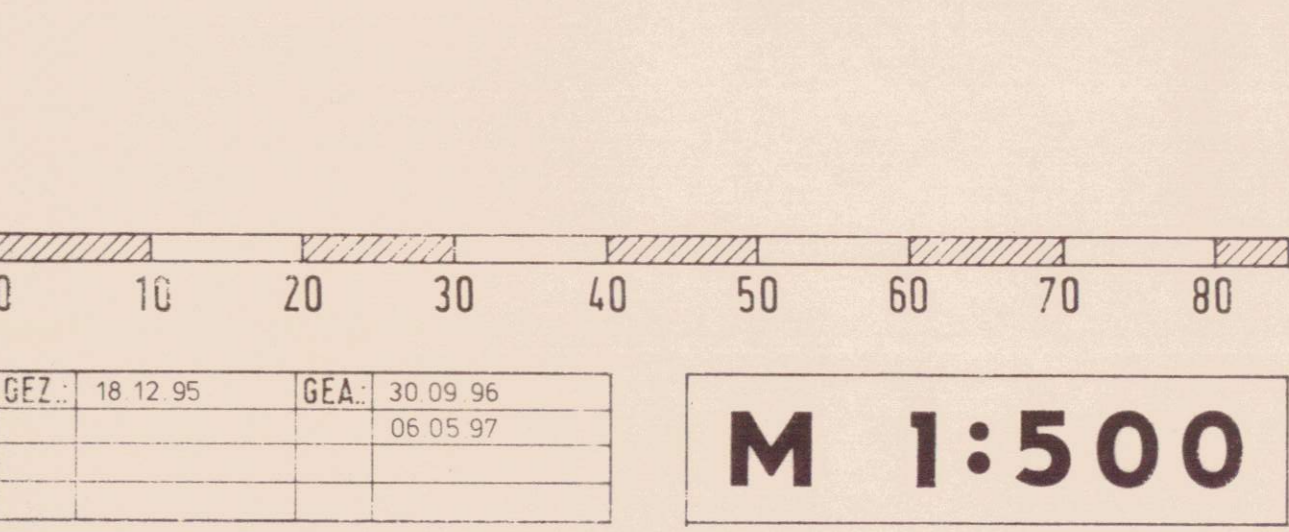
§ 3 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayVerf handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten  
Dieser Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.  
Furth im Wald, den 24. Juli 1997  
Macho Erster Bürgermeister

FURTH IM WALD, DEN 30.09.96 BEBAUUNGSPLANFERTIGER

## STADT FURTH IM WALD LANDKREIS CHAM BEBAUUNGSPLAN SAGWEG

B. Nr. 8.1.23.  
Kohl's Bau seit 1907  
Sg. S.O. (H. Schmidbauer)



**M 1:500**  
SIEGI WILD DIPL.-ING.-ARCHITEKT  
BÜRO F. ARCHITEKTUR U. STADTPLANUNG  
93437 FURTH I. WALD TEL.: 09973/2915



|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | II     |
| 0.4 | 0.8    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

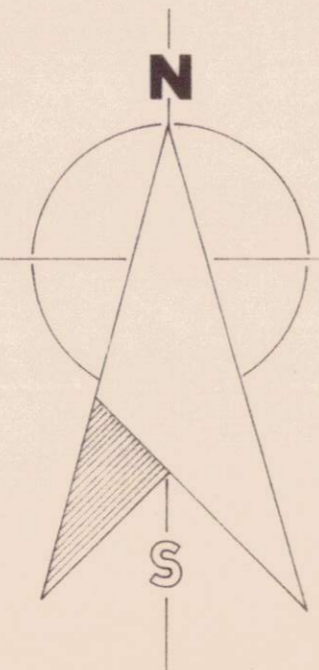
|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | II     |
| 0.4 | 0.8    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | II     |
| 0.4 | 0.8    |

|     |        |
|-----|--------|
| WA  | 28-42° |
| 0   | III    |
| 0.4 | 1.2    |





# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA            BAUNVO 1990 §4 ABS. 1,2  
                 ALLGEMEINES WOHNGBIET

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,2            MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4            MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL


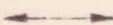

E+D            HÖCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSBAUBARES  
DACHGESCHOSS (S. TEXTL. FESTSETZUNGEN)

U+E+D        HÖCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS  
(S. TEXTL. FESTSETZUNGEN) U. AUSBAUB. DACHGESCHOSS



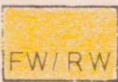



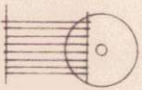

E+I            HÖCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND EIN OBER-  
GESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS

E+II           HÖCHSTZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND ZWEI OBER-  
GESCHOSSE ALS VOLLGESCHOSSE

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

-  OFFENE BAUWEISE NACH §22 ABS. 1 UND 2 BAUNVO
-  FIRSTLINIE BINDEND
-  BAUGRENZE GEMÄSS §23 ABS. 3 BAUNVO

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
-  ÖFFENTL. FUSSWEG / RADWEG
-  VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (RUHENDER VERKEHR)-ÖFFENTLICHER  
PARKPLATZ
-  GARAGENEINFAHRT
-  TIEFGARAGENEINFAHRT
-  AUFPFLASTERUNGEN ZUR VERKEHRSBERUHIGUNG MIT BAUMSCHEIBE UND GROSSBAUM
-  STRASSENBEGLEITENDER GRÜNSTREIFEN

## 5. GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTL. GRÜNFLACHE



ÖFFENTL. GRÜNFLACHE (SPIELPLATZ)

## 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- LAGEN



TRAFOSTATION

## 7. PLANUNGEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



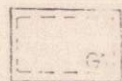
NEU ZU PFLANZENDE MITTEL- BIS  
GROSSKRONIGE BÄUME



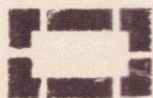
NEU ZU PFLANZENDE HECKEN UND STRÄUCHER



## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



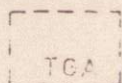
UMGRENZUNG VON GARAGENFLÄCHEN



GRENZEN DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICH  
DES BEBAUUNGSPLANES



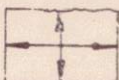
VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER MIT  
ZWINGENDER FIRSTRICHTUNG



VORSCHLAG TIEFGARAGE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



ALTERNATIVE FIRSTRICHTUNG

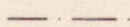
## HINWEISE

1411

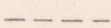
FLURSTÜCKSNUMMER



BESTEHENDE GEBÄUDE



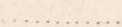
ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



NEUE PARZELLIERUNG



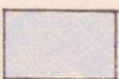
PARZELLENUMMER  
PARZELLENGROSSE (m<sup>2</sup>)  
PARZELLENGROSSE BAI



HÖHENSCHICHTLINIE (ABSTAND 2.50 m)



BAUDENKMAL (KRIEGERDENKMAL)



VORGESCHLAGENER STANDORT WINTERGARTEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadt Furth im Wald, Bebauungsplan „SAGWEG“

1. DIE FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 2.1 Das gesamte Bauland ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO 1990 festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig:  
Teppichklopfstangen, Wäschetrocknerstangen, Pergolen, erdgeschoßige Nebengebäude, Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 20 qm Grundfläche.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 3.1 Geschoßzahl und Dachform
    - 3.1.1 E + D Höchstzulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, mit Kniestock 1,0 m (Unterkante Sparren an Außenwand gemessen).
    - E + I + <sup>ⓓ</sup> Höchstzulässig Erdgeschoß und Obergeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,0 m (Unterkante Sparren an Außenwand gemessen).
    - U + E + D Höchstzulässig Erdgeschoß, Untergeschoß und ausbaubares Dachgeschoß mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,0 m (Unterkante Sparren an Außenwand gemessen) möglich;
    - E + II Höchstzulässig Erdgeschoß und zwei Obergeschoße als Vollgeschoße ohne Kniestockausbildung.

Die Unter- und Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig.
  - 3.1.2 Dachform: Satteldach, Halbwalmdach und Pultdächer  
Dachneigung: 28 - 42 Grad

### 3.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Folgende Wandhöhen von Oberkante fertiges Gelände bis Oberkante Dachkonstruktion sind an den Traufseiten höchstens zulässig:

|                               |           |        |
|-------------------------------|-----------|--------|
| Bei Gebäuden                  | E + D     | 5,00 m |
|                               | E + I + D | 6,50 m |
|                               | U + E + D | 6,50 m |
|                               | E + II    | 9,90 m |
| Bei Garagen und Nebengebäuden |           | 3,00 m |
| Bei Gartenhäusern             |           | 2,30 m |

Das Eingangsniveau beim Hauptbaukörper darf nicht höher als 50 cm über dem fertigen Gelände liegen.

- 3.3 Es sind maximal 3 Wohnungen pro Parzelle zulässig.  
Ausgenommen Parzelle 1, 2, 45, 46, 47, 48 und 49

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Abstandsregelung nach der BayBO, Art. 6 hat Vorrang gegenüber den Baugrenzen.

- 4.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.

## 5. BAUKÖRPER

- 5.1 Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.

- 5.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Firstrichtung und Höchstzulässigkeit der Geschößzahl sind zwingend. Der Baukörper sollte grundsätzlich aus einem Rechteck entwickelt werden, dessen Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite ca. 3 : 2 bis 2 : 1 beträgt.

## 6. GARAGEN

- 6.1 Dachneigung wie bei Hauptgebäuden 28 - 42 °



- 6.2 Die Garageneinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6.3 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.4 Zwischen zwei zusammengebauten Doppelgaragen ist ein Grünstreifen von 1,0 m Breite in der Zufahrt vorzunehmen (Parzelle 25 und 26).
7. ZUSÄTZLICHE VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 7.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 7.2 Dächer
- 7.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter Dachdeckung (Ziegel oder Betonsteine) oder als begrünte Dächer zulässig.
- 7.2.2 Untergeordnete Anbauten, Überdachungen von Terrassen und Balkonen können auch mit Glasdeckungen oder einer gefalzten Blechdeckung versehen werden.
- 7.2.3 Vorgezogene Überdachungen und untergeordnete Bauteile wie:
  - Balkon,
  - Terrassen,
  - Eingangsüberdachungen, etc.sind in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) auszuführen. Massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig. Balkonbrüstungen sollen als Stab- oder Gittergeländer, oder in Form von Bretterbalustern ausgeführt werden. Sich an oberbayerischen Vorbildern orientiertes Zier- und Schnitzwerk aus Holz sollte vermieden werden.
- 7.2.4 Dachüberstände sind nur bis zu einer Größenordnung von 1,00 m zulässig; ausgenommen sind Giebelseiten mit vorgehängten Balkonen, bei denen der Dachüberstand max. 2,00 m annehmen darf.
- 7.2.5 Dachaufbauten
- 7.2.5.1 Dachgauben sind nur zulässig bei einer Mindestdachneigung von 32°.



- 7.2.5.2 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
- 7.2.5.3 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,9 qm nicht überschreiten.
- 7.2.5.4 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig.  
Breite der Einzelgaube maximal 1,30 m. Gaubenhöhe maximal 1,50 m, aber nicht größer als die Fenster in den Fassaden.  
Der Gaubenabstand untereinander muß mind. der Gaubenbreite entsprechen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
- 7.2.5.5 Abgeschleppte Gauben sind im gleichen Material wie die Hauptdachflächen einzudecken.  
Stehende Gauben können ganz mit Blech verkleidet werden; ansonsten empfiehlt sich die Gaubenseitenansicht der Fassade entsprechend zu verputzen oder mit einer vertikalen Holzverkleidung zu versehen.
- 7.2.5.6 Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von  $\frac{1}{4}$  der Länge des Daches.
- 7.3 Fassadengestaltung
- 7.3.1 Die Fassaden können mit Holz verkleidet oder verputzt werden. Der Außenputz ist in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz auszuführen.  
Stark strukturierte Putzmuster und Zierputze sind unzulässig.
- 7.3.2 Fenster, Außentüren, Tore und ähnliche gestaltungswirksame Elemente sollten in Holz ausgeführt werden; größerformatige Fassadenöffnungen sollten maßstäblich gegliedert sein.
- 7.3.3 Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassaden sind zulässig und wünschenswert.
- 7.3.4 Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.
- 7.3.5 Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
- 7.3.6 Wintergärten sind grundsätzlich nur im Bereich innerhalb der zulässigen Baugrenzen realisierbar.
- 7.4 Einfriedungen



- 7.4.1 Die Einfriedungen sind in Form von Hanichel- oder Lattenzäunen auszubilden. Idealvorstellung für die Farbgestaltung ist das Silbergrau der natürlichen Vergrauung.  
Zaunhöhe 1,00 m.  
Eine Sockelausbildung aus Beton, Mauerwerk oder Natursteinmauerwerk ist unzulässig (gilt nicht für Stützmauern gemäß 7.6.2). Die Einfriedungen haben einen 10 cm hohen Abstand vom Gelände einzuhalten, um die Wanderung von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.  
Torpfosten aus verputztem Mauerwerk oder in massivem Natursteinwerk aus Granit sind ebenfalls zulässig wie auch hölzerne Pfosten.
- 7.4.2 Andere Einfriedungen, als in 7.4.1 erwähnt, wie z. B. Maschendrahtzäune sind auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Abgrenzung zulässig; ausgenommen Mauern.  
Maschendrahtzäune müssen eine Hinterpflanzung nach der Auswahlliste des Grünordnungsplanes erhalten.
- 7.5 Farbgestaltung
- 7.5.1 Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Dunkle Holzbehandlungen sind unzulässig. Der Holzschutz sollte dem natürlichen Holzton und seinem Alterungsprozeß entsprechen. Denkbar ist, das Holz natürlich vergrauen zu lassen oder einen von Grüngrau bis Taubenblau reichenden Lasurton zu wählen.
- 7.5.2 Die Holzbehandlung ist ökologisch unbedenklich vorzunehmen (bienenfreundlich)
- 7.5.3 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzende Materialien mit Ausnahme von Kupferblech oder Titanzink.
- 7.6 Auffüllungen und Abgrabungen
- 7.6.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Steigungsverhältnis max. 1:3.
- 7.6.2 Stützmauern sind nur in unvermeidlichen Fällen bis zu einer maximalen Höhe von 40 cm zulässig (außer an Grundstücksgrenzen). Abweichend davon kann im Einfahrtbereich der Garagen je nach Verlauf der natürlichen Geländeoberkante die Stützmauer bei Bedarf bis zu einer Höhe von 1,10 m talseitig gemessen, errichtet werden. Die Stützmauer ist entweder aus Naturstein zu errichten oder mit Natursteinmauerwerk zu verblenden oder ist in steinmetzmäßig überarbeiteten Sichtbeton



auszuführen. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind die seitl. Begrenzungsmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind.

8.2 Antennenanlagen sind nach Standort, Dimensionierung, Ausführung und Leitungsführung so auszubilden, daß das öffentliche Erscheinungsbild von Fassade und öffentlichem Straßenraum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

8.3 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

## 9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.

9.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) angeschlossen sein.

9.3 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,7 qm in der EG-Ebene erlaubt. Für die Werbeanlagen kann eine externe Beleuchtung vorgesehen werden. Ausgeschlossen sind selbstleuchtende Transparente und Leuchtschriften sowie grelle Farben.



9.4

#### Verkehrsberuhigung

Die gesamte Straßenverkehrsfläche innerhalb des Bebauungsgebiets gilt als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a STVO („Spielstraße“).

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

9.5

Zufahrten dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sollen eine gepflasterte oder eine wassergebundene Oberfläche erhalten, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen.

10.

#### HINWEISE

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sollte eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer angestrebt werden. Das Niederschlagswasser sollte dabei über eine Zisterne aufgefangen werden, wobei der Überlauf zu versickern ist, oder an die Kanalleitung angeschlossen wird. Das Zisternenwasser kann als Grauwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. ökonomisch und ökologisch genutzt werden.



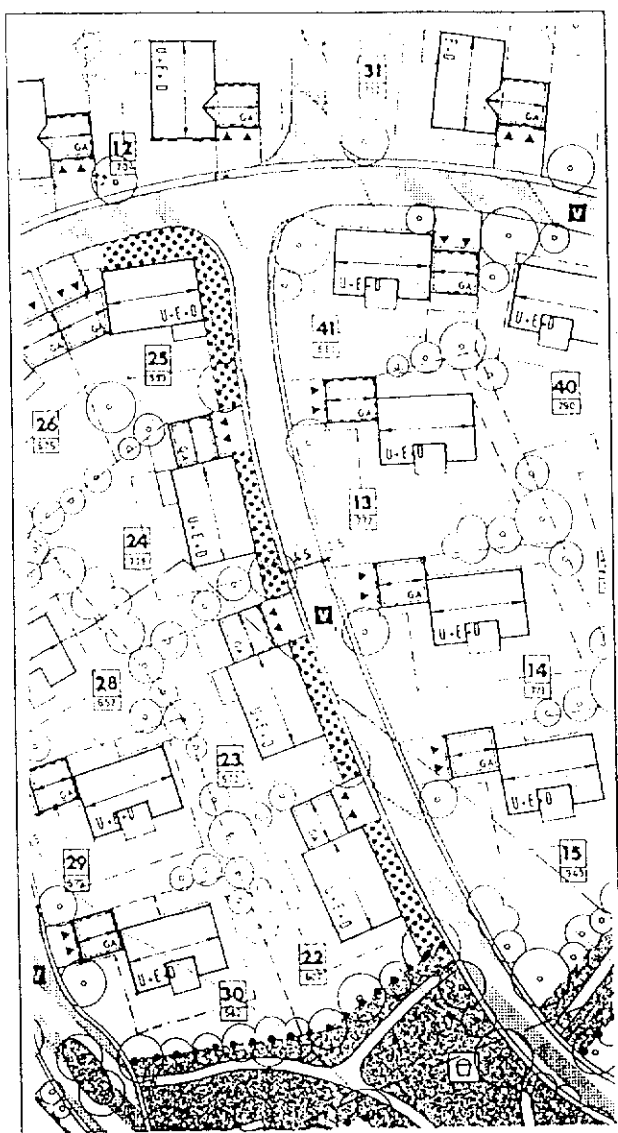
Für nachfolgend aufgelistete Parzellen sind im nordwestlichen bis nordöstlichen Vorglege offene Vorgärten empfohlen.

Diese Vorgärten ergeben einen grün durchsetzten Straßenzug mit nachhaltiger Steigerung der Wohnqualität.

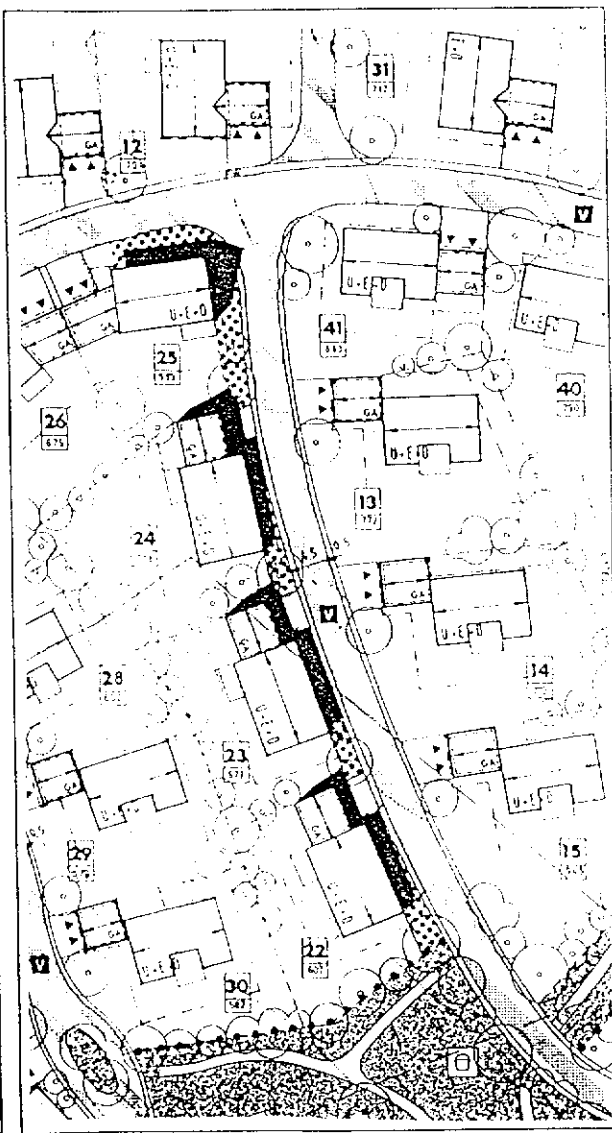
Die Einfriedungsbreiten und damit auch die Einfriedungskosten zum öffentlichen Raum hin reduzieren sich dabei erheblich.

Vorgartenempfehlung für die Parzellen:

3, 4, 5, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 38, 39, 40 und 41



Beispiel offene Vorgärten



Verschattungsstudie



## GRÜNORDNUNG

### 1. DIFFERENZIERUNG DER GRÜNFLÄCHEN

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

Das Bepflanzungskonzept, Gehölzbestände bzw. Pflanzliste, ist in den Baueingabeplan darzustellen. Die Bepflanzung ist bei Mehrfamilienhäusern spätestens 2 Jahre nach deren Fertigstellung abzuschließen. Bei Einfamilienhäusern ist die Vorgartenbepflanzung nach 2 Jahren, die Gerüstpflanzung im Hauptgarten spätestens nach 3 Jahren herzustellen.

#### 1.1 Öffentliche Grünflächen

##### 1.1.1 Erschließungsflächen

Straßen-, Gehweg- und Parkbereiche, sonstige Freiflächen - Bestands- und Pflanzplan, Detailaussagen über Pflanzgruben (Bewässerungs-/ Belüftungs- / Bedüngungssystem, Substratbereitung, Verankerung und mechanischen Stammschutz)

##### 1.1.2 Kinderspielplatz - Gestaltungs- und Pflanzplan

#### 1.2 Private Grünflächen

- Bestandsnachweis und Pflanzliste (differenziert nach Vor- und Hauptgarten)

#### 1.3 Fassadenbegrünung

Mauern und geschlossene Wände sind wahlweise mit Selbstklimmern oder Kletterpflanzen mit Rank- bzw. Schlinghilfen auszustatten.

### 2. BAUMARTENWAHL:

Die als Einzelstellung ausgewiesenen Bäume sind grundsätzlich aus den Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation zu entnehmen. Auf die jeweiligen Standortbedingungen ist zu achten. Für besondere Standorte (Hitzerückstrahlung, Ansprüche auf besondere Kronenformen, Winddüsenbelastung innerhalb von Gebäudekomplexen, ungünstige Belichtungsverhältnisse) kann bzw. muß auf widerstandsfähigere bzw. besondere Wuchsformen zurückgegriffen werden.

Entsprechende Auswahl ist in den Bauanträgen darzustellen.

#### 2.1 Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zur Standortverbesserung zu treffen. Baumscheibenbereich bzw. Streifenbreite als Mindestforderung für:

##### 2.1.1 Großkronige Bäume 4,0 x 4,0 m, Alternative: durchgehender Pflanzstreifen 2,5 m (bei angrenzender wassergebundener Decke oder Rasenpflaster im Bereich Gehweg bzw. Parkbuchten kann auf 1,75 m reduziert werden). Distanz Stammbasis zu Fahrbahnkante 1,50 m.



- 2.1.2 Mittelkronige Bäume 2,5 x 2,5 m, dto. 2,00 m, Reduzierung auf 1,50 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 1,00 m.
- 2.1.3 Kleinkronige Bäume 1,5 x 1,5 m, dto. 1,50 m, Reduzierung auf 1,00 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 0,75 m.
- 2.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen grundsätzlich mind. 1,25 m neben dem Stammittelpunkt liegen, sollten zu Reparatur- bzw. Ergänzungszwecken im Bereich von 3,0 m vor und 3,0 m nach dem Baumstandort verrohrt sein, um bei nachträglichen Leitungsarbeiten den Wurzelbereich nicht zu beeinträchtigen. Alternativ dazu bieten sich bei nachträglichen Leitungslegungen Erdverpressungen an bzw. müssen dann in solchen Fällen Anwendung finden (Schutzbereich wie oben).
- 2.3 Bewässerungs- / Belüftungs- und Bedüngungsvorrichtungen sind bei Einzelstellungen und bei Streifenpflanzung durchzuführen.
- 2.4 Die dem Fahrverkehr ausgesetzten Bäume sind durch stammschützende Vorrichtungen zu schützen. Entsprechende Vorrichtungen haben sich harmonisch in das Gestaltungskonzept einzufügen.
- 2.5 Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege sind zu gewährleisten.
- 2.6 Soweit von Flachwurzeln (z. B. Birke, Weide) in Privatgärten abzuraten ist, dürfen sie im Bereich von Vorgärten, straßenseitigen Anlagen bzw. straßenbegleitenden grün nicht verwendet werden.
- 2.7 Qualitätsmerkmale - Pflanzgrößen (Mindestgrößen)
- |       |                                    |                    |     |       | öffentlich | privat |
|-------|------------------------------------|--------------------|-----|-------|------------|--------|
| 2.7.1 | Großbäume: Hochstämme m.           | DB.STU             | 4xv | 0/25  | 3xv        | 14/16  |
| 2.7.2 | Mittelkronige<br>Bäume: Hochstämme | DB.STU             | 3xv | 16/18 | 3xv        | 12/14  |
| 2.7.3 | Kleinkronige<br>Bäume: Hochstämme  | DB / o.B.STU / Hei | 3xv | 14/16 | 2xv        | 10/12  |
- 2.8 Obstgehölze: übliche Verkaufsgrößen Halb- und Hochstamm
- 2.9 Heckenpflanzungen (nur für seitliche Grundstücksgrenzungen)  
Mögliche Arten:  
Hainbuche, Kornelkirsche, Feldahorn, Alpenjohannisbeere, Rotbuche.  
Die Anlage von Schutzhecken ist zur freien Landschaft hin nicht zulässig.



### 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. Eberesche, Feldahorn, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa bibernellifolia, Rosa glauca, Alpenjohannisbeere, Sptizahorn, Bergahorn Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Rotbuche, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Schlehe, Holzbirne, Vogelbeere, Schwarzer Hollunder, Traubenhollunder, Heckenrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Kratzbeere, Brombeere, Himbeere, Öhrchenweide, Purpurweide, Mandelweide; vorzuziehen sind grundsätzlich die lt. Liste der Oberen Naturschutzbehörde standortheimischen Pflanzen.
- 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 3 mittel- bis kleinkronige Bäume/ 600 qm. Nachbarschaftliche Pflanzabstände sollten berücksichtigt werden.
- 3.3 Zierpflanzen müssen mit Habitus, Blattfärbung (rote, gelb- und weiß- bunte Laubfärbung max. 3 St./600 qm Gartenfläche) und Blütenfärbung mit den heimischen Pflanzen harmonieren.
- 3.4 Pflanzen mit Schilf-, bambus-, extrem säulen-, korkenzieher- oder trauerförmigen Habiten (Wuchsformen) dürfen nicht zur Verwendung kommen.  
Grelle und gefülltblühende Blütenformen sind nur in Einzelstellungen möglich.
- 3.5 Koniferen, deren natürliche Wuchshöhe 1,50 m übersteigt (max. 3 St. 600 qm) 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, Verringerung wertvoller Gartenfläche durch Kegelbildung und Beastung 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.

#### 4. BEFESTIGTE FLÄCHEN:

- 4.1 Grundsätzlich sind wassergebundene Beläge, Schotterrasen oder Rasenpflaster / Ökopflaster in verkehrsberuhigten Bereichen (Gehwege, Park- und Hofflächen) zu verwenden ...

- 4.2 Farbspektrum für Beläge:  
Grauvarianten bis zarte Erdtöne, keine buntfarbige Belagsgestaltung.



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 96 Abs. 1 hat der Stadtrat Furth im Wald in seiner Sitzung am **06. Mai 1997** den Bebauungsplan „Sagweg“ als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 5000 (siehe Planteil B) und die Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (siehe Planteil A) maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung (Teil A), Übersichtsplan (Teil B), Verfahrensvermerke und Präambel.
2. Begründung mit textlichen Bauvorschriften und textlichen Grünordnungsvorschriften (Geheft).

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

#### Inkrafttreten

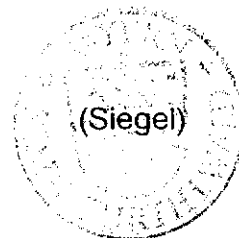
Dieser Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Furth im Wald, den **24. Juli 1997**

Stadt Furth im Wald



Macho  
Erster Bürgermeister





## VERFAHRENSVERMERKE

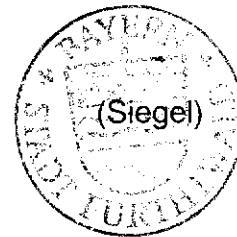
### 1. Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan

Der Bauausschuß der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung am 15.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sagweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **09. Nov. 1994**... ortsüblich bekanntgemacht.

Furth im Wald, den **24. Juli 1997**

Stadt Furth im Wald

  
Macho  
Erster Bürgermeister



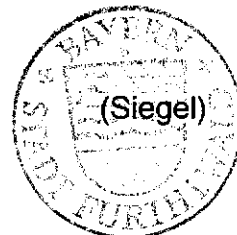
### 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **10.7. Jan. 1996**..... bis **29. Feb. 1996**..... durchgeführt.

Furth im Wald, den **24. Juli 1997**

Stadt Furth im Wald

  
Macho  
Erster Bürgermeister




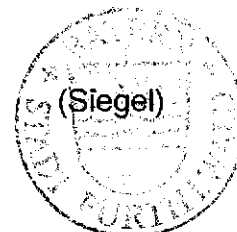
### 3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18. Dez. 1995** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29. Jan. 1996**..... bis **29. Feb. 1996**..... ausgelegt.

Furth im Wald, den **24. Juli 1997**

Stadt Furth im Wald

  
Macho  
Erster Bürgermeister





4. Satzung

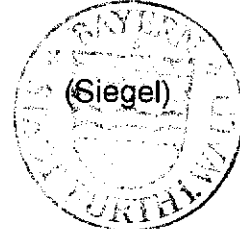
Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13. Mai 1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06. Mai 1997 als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 24. Juli 1997

Stadt Furth im Wald



Macho  
Erster Bürgermeister



5. Genehmigung

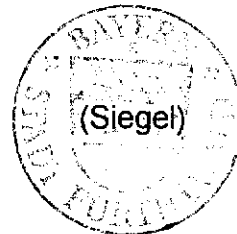
Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom 18. Juni 1997 Az. 50.1-610/G.Nr. 8.123 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Furth im Wald, den 24. Juli 1997

Stadt Furth im Wald



Macho  
Erster Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02. Juli 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie § 214 und § 215 BauGB ist hiermit hingewiesen.

Furth im Wald, den 24. Juli 1997

Stadt Furth im Wald



Macho  
Erster Bürgermeister

