

## Rechtskräftiger Bebauungsplan (1. Änderung)

### Deckblatt Nr. 15

zur 15. Änderung des mit Bekanntmachung vom 31.10. / 02.11.1992 und mit Bekanntmachung der 1. Änderung vom 30.07.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Grabitz West" der Stadt Furth im Wald im Landkreis Cham.

#### 1. Begründung Umweltbericht

##### 1.1 Begründung

durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes auf Parzelle 55/1 entsprechend den Betriebsanforderungen an den Baukörper und das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden. Ausserdem soll der erfolgten Grundstücksteilung Rechnung getragen werden, so dass aus der ehemaligen Parzelle 55 die Parzellen 55 und 55/1 hervorgehen.

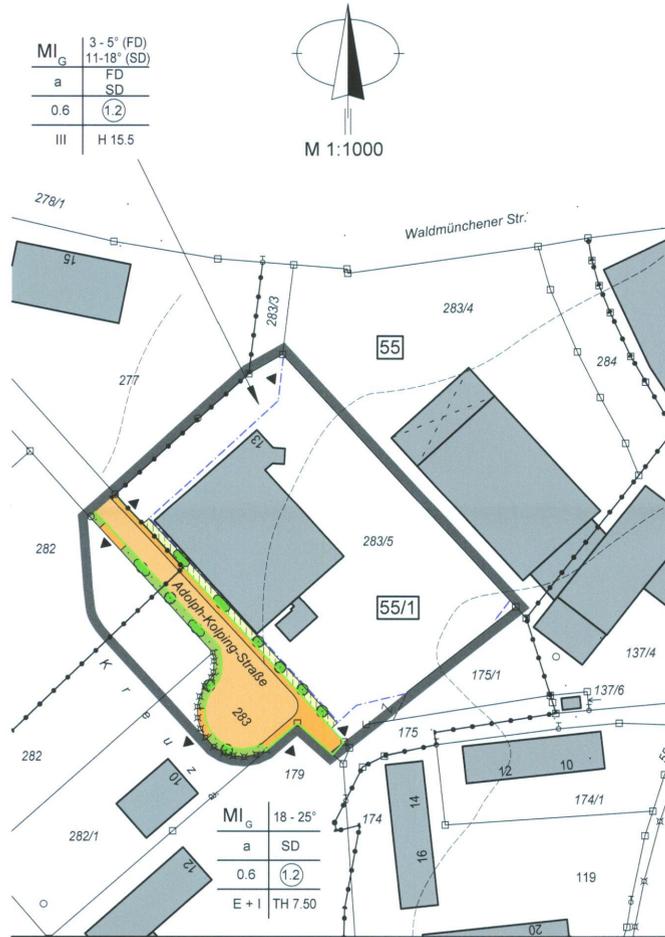
In den übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz West" unberührt.

##### 1.2 Umweltbericht

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben die Grund- und Geschosflächenzahl unberührt, sodass sich bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Pflanzen keine nachteiligen Veränderungen ergeben.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch und Tiere ist besonders darauf zu achten, dass der Betrieb die Immissionsrichtwerte sicher unterschreitet. Dies ist beim baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach vorliegender Schalltechnischen Untersuchung vom 20.05.2008 werden bei der vorgesehenen Betriebserweiterung bei Regelbetrieb die gesetzlich vorgeschriebenen Vorgaben (TA Lärm Abschnitt 6.1) eingehalten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind dies folgende gegenüber der TA Lärm reduzierten Immissionsrichtwerte für das Mischgebiet (Gewerbe): tags 54 dB (A), nachts 45 dB (A). Im Bezug auf Gerüche sind keine genehmigungspflichtigen Anlagen vorgesehen.



## 15. Änderung des Bebauungsplanes

### 2. Zeichenerklärung

#### Hinweise

	bestehende Grenze	283/8	Flurnummer
	geplante Grenze	55/1	Parzellennummer
	bestehende Grenze wird aufgelassen	13	Hausnummer
	Höhenlinien		Umgrenzung des Änderungsbereiches der 1. Änderung
			Bestehende Gebäude

#### Planliche Festsetzungen

	Umgrenzung des Änderungsbereiches		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze		Strassenbegrenzungslinie
	Grundstückszufahrt		öffentliche Verkehrsfläche Straße
	öffentliche Grünfläche		öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg und Nebenfläche
	private Grünfläche		Anpflanzen: Bäume
			Anpflanzen: Sträucher

### 3. Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 31.10. / 02.11.1992 und mit der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 30.07.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Grabitz West" der Stadt Furth im Wald im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Ergänzungen und Änderungen.

D. MI<sub>G</sub> (Parzelle 55/1)

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschosszahl und Dachform: drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. FD Flachdach 3-5°, SD Satteldach 11-18°
- Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage: Maximal 15.5m Wandhöhe im Mittel über Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- Bauweise: a: abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nach §22 BauNVO, jedoch Baukörperlänge bis 80m und Unterschreitung des 3m Abstands bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Die Abstandsflächentiefe wird aufgrund Art.81 Abs.2 und Art.6 Abs.7 der BayBO 2008 mit 0,4H festgelegt.
- Baukörper
- Baukörper sind in Ihrer Proportion und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.
- Dachneigung: - Flachdach 3-5°  
- Satteldach 11-18°
- Dachflächen: In der Ausführung als Flachdach sind auch Foliendächer zulässig.
- Immissionsrichtwerte: Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Punkt 6(tags 60dB(A); nachta 45dB(A)) dürfen nicht überschritten werden.

### 4. Präambel

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat der Stadt Furth im Wald in der öffentlichen Sitzung am 29.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz West" beschlossen.

§1  
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 29.07.2008 maßgebend.

§2  
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 29.07.2008

§3  
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Furth im Wald, 30.07.2008

Müller, 1. Bürgermeister

### 5. Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.04.08 beschlossen, das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz-West" durchzuführen.

Furth im Wald, 25.04.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

### Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2008 hat in der Zeit vom 30.04.08 bis 11.06.08 stattgefunden. Dabei wurden die Eigentümer aller benachbarter Grundstücke im Planungsgebiet persönlich gegen Unterschrift über die Planung unterrichtet.

Furth im Wald, 11.06.2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Behandlung von Stellungnahmen

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.06.2008 von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen und nach Abwägung die Verwaltung mit der Weiterführung des Verfahrens beauftragt.

Furth im Wald, 18.06.2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.06.2008 wurden die von der Verwaltung erstellten Unterlagen mit Stand vom 17.06.2008 gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden von der Auslegung zu unterrichten.

Furth im Wald, 18.06.2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2008 bis 28.07.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 19.06.2008.

Furth im Wald, 29.07.2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.07.08 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Planunterlagen in der Fassung vom 29.07.2008 zur 15. Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz-West" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, 30.07.2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Furth-West" wurde am 21. Aug. 2008 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Furth im Wald, 21. Aug. 2008  
Stadt Furth im Wald  
Müller, 1. Bürgermeister

### Zusammenfassung

Im Rahmen der Prüfung eines Antrages auf Vorbescheid für die Erweiterung des Betriebsgebäudes (Lager und Auslieferung), wurde festgestellt, dass für das Bauvorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes und möglicherweise des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Eine Betriebsverlagerung und damit ein kompletter Neubau kamen für den Bauherrn nicht in Betracht, da der Erweiterungsbau nur eine Lagerhalle und Versandabteilung umfassen sollte. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gegen Unterschrift von dem geplanten Vorhaben unter Vorlage der Planunterlagen unterrichtet. Die Anregungen des Landratsamtes Cham wurden, soweit zutreffend, in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch ein Schallgutachten gefertigt. Es stellte sich dabei heraus, dass die immissionsrechtlich vorgeschriebenen Vorgaben für ein Mischgebiet eingehalten werden. Für das geplante Vorhaben ist keine weitere immissionsrechtliche Genehmigung mehr erforderlich, sondern kann baurechtlich genehmigt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war danach nicht mehr erforderlich.

Der Bauausschuss hat die vorgelegten Unterlagen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Im weiteren Verfahren wurden beteiligt als Träger öffentlicher Belange das Landratsamt Cham, die Stadtwerke Furth im Wald (Strom- und Wasserversorgung), das Wasserwirtschaftsamt Regenstorf und die E.ON/Ferngas. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung wie folgt bewertet:

#### Wasserwirtschaftsamt:

Das WWA verweist auf seine Stellungnahme vom 18.07.07 zur Teilauflösung des Bebauungsplanes Grabitz-West in anderen Parzellen: Hinweis auf Anschluss an Abwasseranlage und Trinkwasserversorgung - dies ist im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Die weiteren Punkte zur Versickerung des Niederschlagswassers sind hier nicht zutreffend.

#### Landratsamt Cham:

Beteiligt wurden vom Landratsamt intern die Fachbereiche Technisches Bauwesen, Technischer Umweltschutz und Gartenkultur und Landschaftspflege.

Punkt 1: Textliche Richtigstellung "BauNVO 1990" ist erfolgt.  
Punkt 2: Berichtigung der zulässigen Werte für Mischgebiet im Umweltbericht und textlichen Festsetzungen ist erfolgt.  
Punkt 3: Der Hinweis darauf, dass Anlagen, die immissionsrechtlich genehmigungspflichtig sind, grundsätzlich nur in Gewerbegebieten zulässig sind, trifft hier nicht zu, da zwischenzeitlich vom Landratsamt geklärt wurde, dass die Betriebserweiterung keine weiteren immissionsrechtlichen Genehmigungen erfordert sondern baurechtlich zu genehmigen ist.

#### Ferngas Nordbayern/EON:

Es bestehen keine Einwände gegen das geplante Verfahren, Lageplan der Versorgungsleitungen wurde übersandt.

#### Stadtwerke Furth im Wald:

Hinweis, dass für den Brandschutz eine Löschwasseremenge von 48 m³/h zur Verfügung steht, bei höherer Entnahmemenge besteht Gefahr von Versorgungsstörungen. Eine entsprechende Stellungnahme wurde bereits dem Landratsamt Cham zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren übermittelt. Im Baugenehmigungsverfahren soll eine Löschwasserzisterne von 100 m³ zur Auflage gemacht werden. Die bestehende Hauszuleitung darf nicht überbaut werden und muss umgelegt oder in Leerrohr verlegt werden. Dies ist ebenfalls eine Angelegenheit des Bauherrn. Von privater Seite wurde von einem Anwohner der Waldmünchener Straße bemängelt, dass während der Nachtzeit öfters Kühlaggregate oder Standheizungen von LKWs laufen. Es wird durch die Betriebserweiterung eine Steigerung des LKW Verkehrs und damit eine Ausweitung der nächtlichen Lärmbelastungen befürchtet. Eine diesbezügliche Festsetzung ist im Bebauungsplanverfahren nicht zu treffen. Ein weiterer Einwand über die laute bestehende Abluftanlage ist ebenfalls nicht im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Beide Einwendungen wurde als Beschwerde über Störungen durch bestehende Einzelanlage an das Landratsamt weitergeleitet. Damit wurden alle rechtzeitig eingegangenen und zutreffenden Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren berücksichtigt. Der Bauausschuss hat beschlossen, dass auf Grund der verlässlichen Änderung eine einmalige Auslegung nicht erforderlich ist und hat die 15. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2008 als Satzung beschlossen. Diese Zusammenfassung wurde nach der Sitzung dieser Planfassung noch beigefügt.

B.Nr. 8 v. 14 XV  
Besandtskraft: "21.08.2008"  
sg. sc

# STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM

## 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

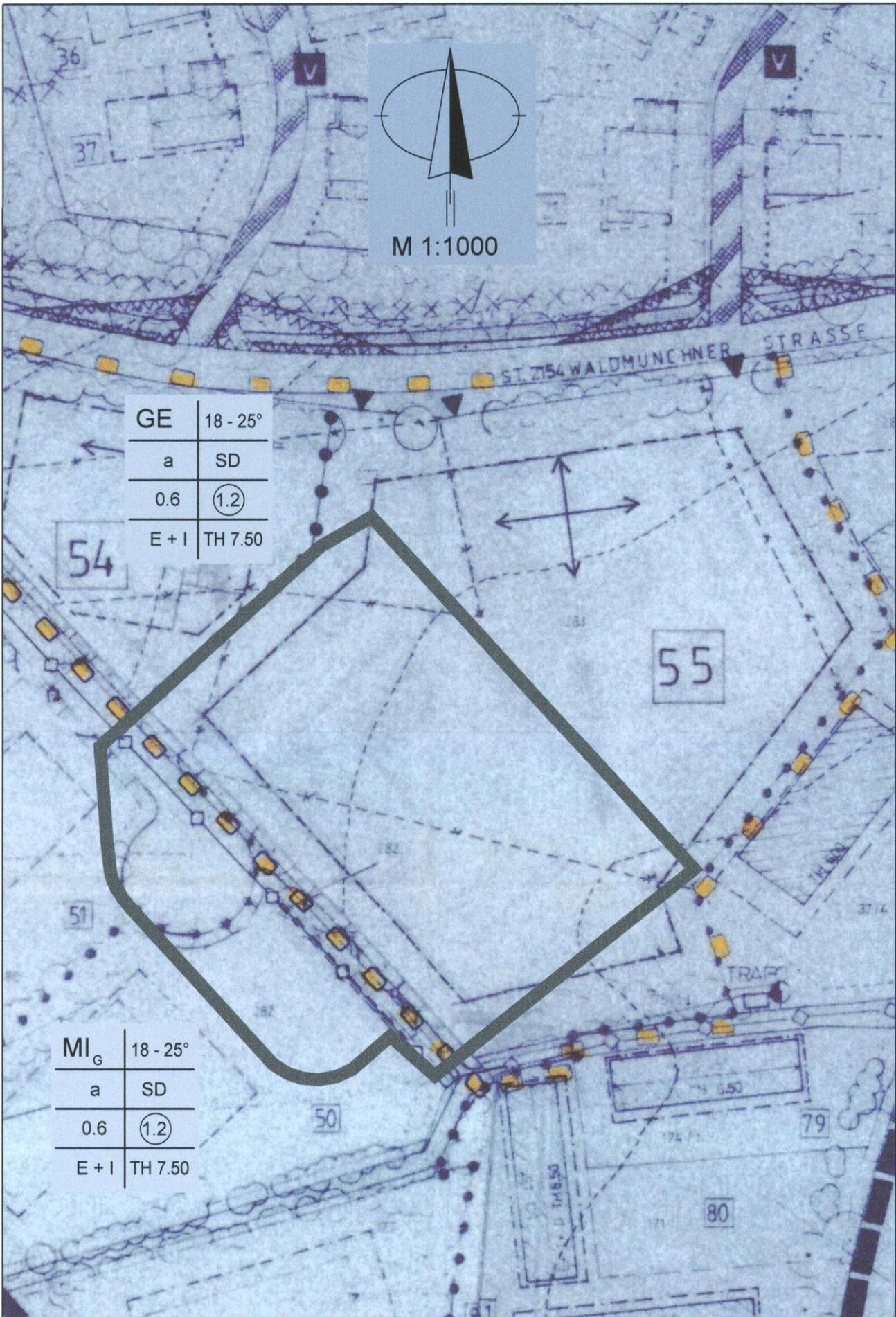
### " GRABITZ - WEST "

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN  
JOH. POSEL & PARTNER  
BERATENDE INGENIEURE  
93413 CHAM \* UNTERE REGENSTRASSE 24  
TEL. (09971) 6036 \* TELEFAX (09971) 2266  
E-Mail: Ing.Posel@online.de



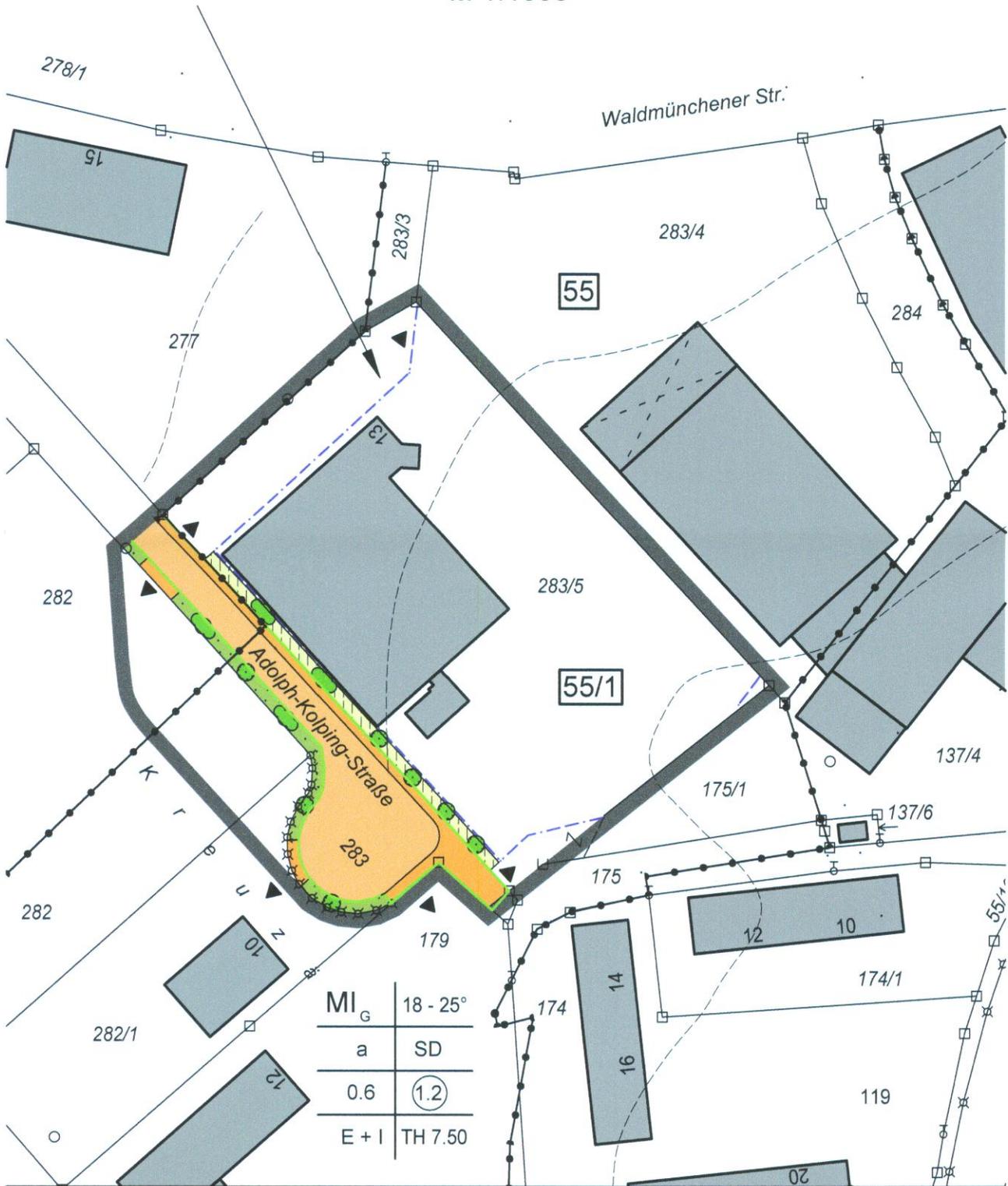
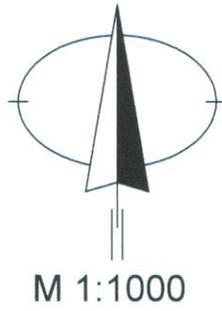
Aufgestellt: Cham, den 29.04.2008  
Geändert: 17.06.2008  
29.07.2008

Projektnummer: Bauvorlage: 4898/14b  
berechtigt: 1000



Rechtskräftiger Bebauungsplan  
(1.Änderung)

$MI_G$	3 - 5° (FD) 11-18° (SD)
a	FD SD
0.6	(1.2)
III	H 15.5



# 15. Änderung des Bebauungsplanes

## 2. Zeichenerklärung

### Hinweise



bestehende Grenze



geplante Grenze



bestehende Grenze  
wird aufgelassen



Höhenlinien

283/8

Flurnummer

55/1

Parzellennummer

13

Hausnummer



Umgrenzung des Änderungs-  
bereiches der 1.Änderung



Bestehende Gebäude

### Planliche Festsetzungen



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches



Baugrenze



Grundstückszufahrt



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung



Strassenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche Straße



öffentliche Verkehrsfläche,  
Gehweg und Nebenfläche



Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher

### 3. Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 31.10. / 02.11.1992 und mit der 1. Änderung mit Bekanntmachung vom 30.07.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Grabitz West" der Stadt Furth im Wald im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Ergänzungen und Änderungen.

#### D. MI<sub>G</sub> (Parzelle 55/1)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 MI<sub>G</sub> Mischgebiet Gewerbe im Sinne des §1 Abs.5; §6 Abs.1 und §6 Abs.2 Nr. 2 und 4
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Geschoszahl und Dachform:  
drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.  
FD Flachdach 3-5°, SD Satteldach 11-18°
- 2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage  
Maximal 15.5m Wandhöhe im Mittel über Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- 3.0 Bauweise  
a: abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nach §22 BauNVO, jedoch Baukörperlänge bis 80m und Unterschreitung des 3m Abstands bei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich.  
Die Abstandsflächentiefe wird aufgrund Art.81 Abs.2 und Art.6 Abs.7 der BayBO 2008 mit 0,4H festgelegt.
- 4.0 Baukörper
- 4.1 Baukörper sind in Ihrer Proportion und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen.
- 4.2 Dachneigung: - Flachdach 3-5°  
- Satteldach 11-18°
- 5.0 Dachflächen  
In der Ausführung als Flachdach sind auch Foliendächer zulässig.
- 6.0 Immissionsrichtwerte  
Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Punkt 6(tags 60dBA); nachta 45dB(A)) dürfen nicht überschritten werden.

## 4. Präambel

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat der Stadt Furth im Wald in der öffentlichen Sitzung am 29.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz West" beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 29.07.2008 maßgebend.

### §2

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 29.07.2008

### §3

#### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Furth im Wald, 30.07.2008



  
Müller, 1. Bürgermeister

## 5. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.04.08 beschlossen, das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz-West" durchzuführen.



Furth im Wald, 25.04.2008  
Stadt Furth im Wald

  
Müller, 1. Bürgermeister

## Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2008 hat in der Zeit vom 30.04.08 bis 11.06.08 stattgefunden. Dabei wurden die Eigentümer aller benachbarter Grundstücke im Planungsgebiet persönlich gegen Unterschrift über die Planung unterrichtet.



Furth im Wald, 11.06.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

## Behandlung von Stellungnahmen

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.06.2008 von den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen und nach Abwägung die Verwaltung mit der Weiterführung des Verfahrens beauftragt.



Furth im Wald, 18.06.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

## Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.06.2008 wurden die von der Verwaltung erstellten Unterlagen mit Stand vom 17.06.2008 gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden von der Auslegung zu unterrichten



Furth im Wald, 18.06.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

# Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2008 bis 28.07.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 19.06.2008.



Furth im Wald, 29.07.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.07.08 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Planunterlagen in der Fassung vom 29.07.2008 zur 15. Änderung des Bebauungsplanes "Grabitz-West" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Furth im Wald, 30.07.2008  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Furth-West" wurde am **21. Aug. 2008** ..... 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Furth im Wald, **21. Aug. 2008**  
Stadt Furth im Wald

Müller, 1. Bürgermeister