

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

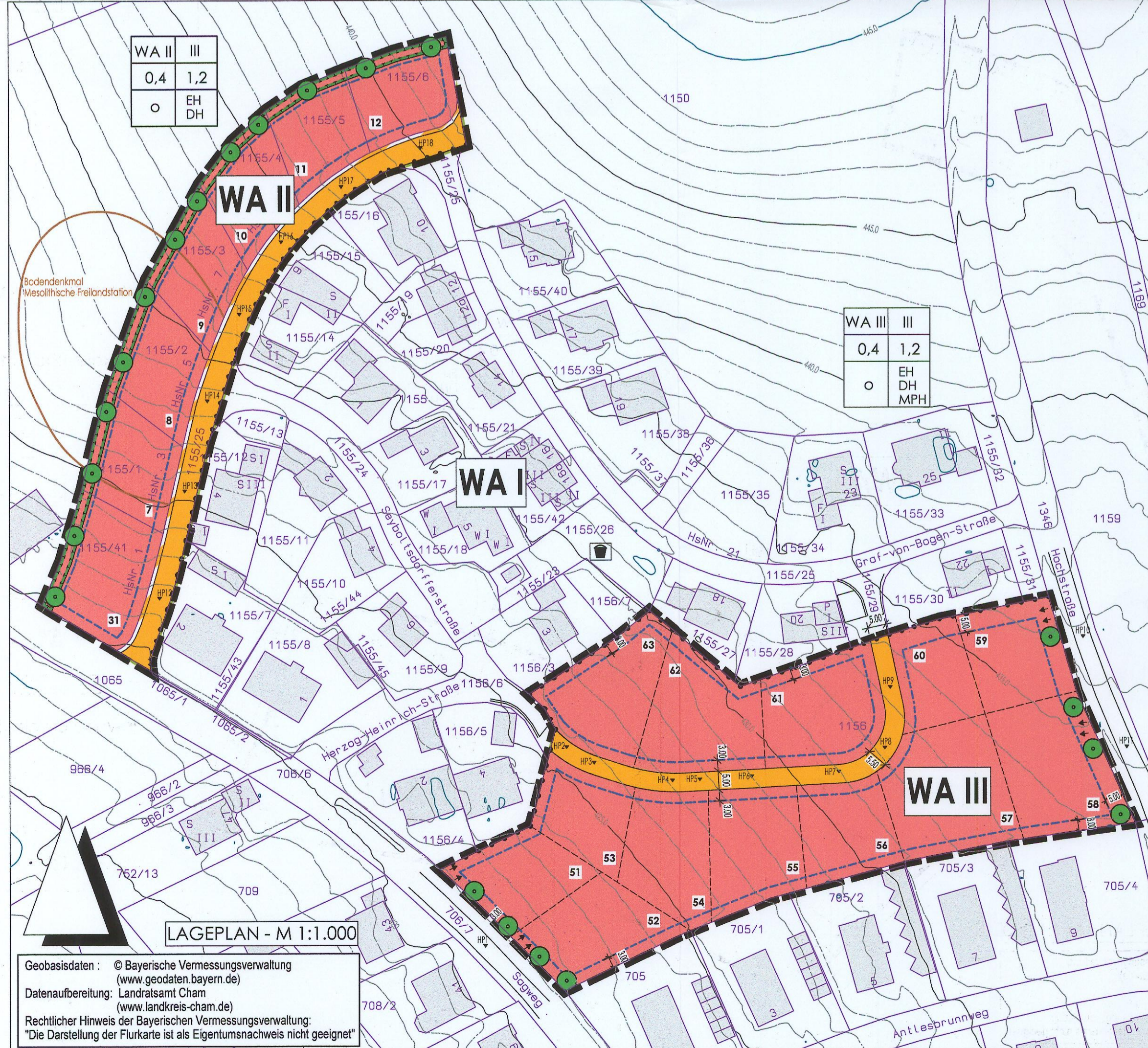
Planzeichen für Bauteilpläne - PlanZV vom 18.12.1990

- I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 2021)
- II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 max. Grundflächenzahl GRZ
1,2 max. Geschossflächenzahl GFZ
- 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)
4 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - Bauweise „offene Bauweise“
6 - Wohnbebauung

| Höhenbezugspunkt | Höhe | Flur-Nr. | Höhenbezugspunkt | Höhe | Parzellen-Nr. |
|------------------|--------|----------|------------------|--------|---------------|
| HP12 | 421,50 | 1155/41 | HP1 | 419,80 | 51 und 52 |
| HP13 | 425,33 | 1155/1 | HP2 | 425,55 | 63 |
| HP14 | 428,50 | 1155/2 | HP3 | 425,90 | 53 |
| HP15 | 431,70 | 1155/3 | HP4 | 427,20 | 54 |
| HP16 | 434,40 | 1155/4 | HP5 | 427,85 | 62 |
| HP17 | 437,30 | 1155/5 | HP6 | 429,05 | 55 |
| HP18 | 440,10 | 1155/6 | HP7 | 431,05 | 56 |
| | | | HP8 | 432,30 | 57 und 61 |
| | | | HP9 | 433,55 | 60 |
| | | | HP10 | 435,25 | 59 |
| | | | HP11 | 435,70 | 58 |

- III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- V. Sonstige Planzeichen
- VI. Hinweise durch Planzeichen

2. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- Es gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“
- 2.1 Art und Maß der Nutzung
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- | WA | Parzellen-Nr. | Fläche bei Pultdach | max. Wandhöhe |
|-----|---------------|---------------------|---------------|
| II | 31; 7-12 | 9,00 m | 4,50 m |
| III | 51-63 | 10,00 m | 4,50 m |
- 2.2 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude - WA II und WA III
- 2.3 Zulässige Dachformen
- 2.4 Nebengebäude und Garagen - WA II und WA III
- 2.5 Dachdeckung Haupt- und Nebengebäude - WA II und WA III
- 2.6 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO - WA II und WA III
- 2.7 Einfriedung - WA II und WA III
- 2.8 Stützmauern und Terrasserungen - WA II und WA III
- 2.9 Ver- und Entsorgung / Verkehrsanlagen / Außenbeleuchtung
- 2.10 Regenerative Energien - WA II und WA III
- 2.11 Schutz des Grundwassers
- 2.12 Begrünung privater Flächen
- 2.13 Bodendenkmal - Mesolithische Freilandstation



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 16.11.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ beschlossen. Diesen Aufstellungsbeschluss hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 14.12.2023 nochmals ergänzt.
- Die Änderungsbeschlüsse wurden am 01.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2024 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2024 beteiligt.
- Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.05.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“, in der Fassung vom 16.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Furth im Wald, 17.05.2024

Sandro Bauer - Erster Bürgermeister

Furth im Wald, 20.05.2024

Sandro Bauer - Erster Bürgermeister

STADT FURTH IM WALD - LANDKREIS CHAM

BURGSTRASSE 1
93437 FURTH IM WALD

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "SAGWEG" IM VEREINFACHTEM VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB (ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO)

ENTWURFSFASSUNG VOM 26.01.2024
SATZUNGSFASSUNG VOM 16.05.2024

FURTH IM WALD, 17. MAI 2024

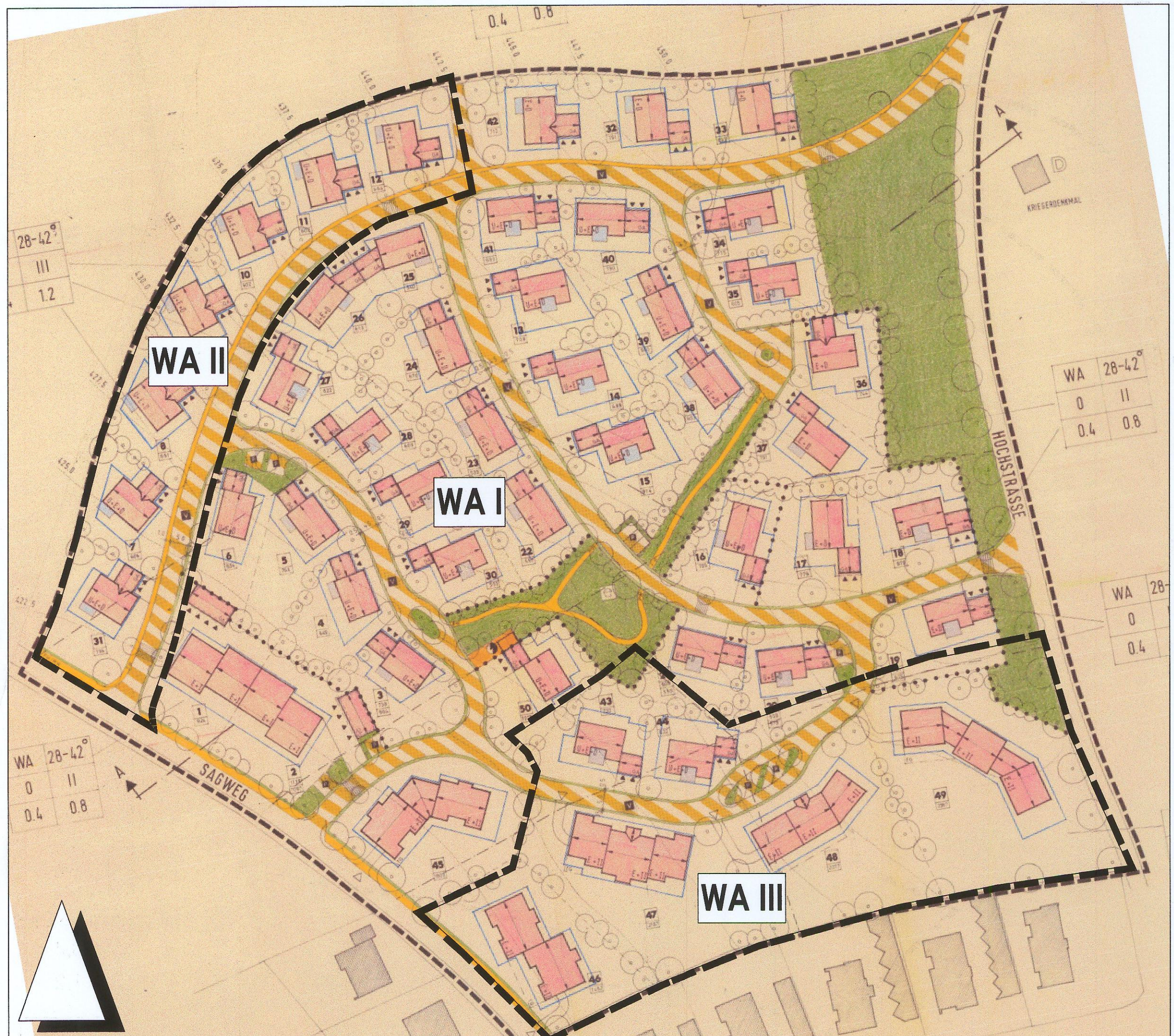
FURTH IM WALD, 16.05.2024

SANDRO BAUER - ERSTER BÜRGERMEISTER

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.

H/B = 594 / 950 (0,56m²)

Alplan 2023



WA II

WA I

WA III

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN "WA SAGWEG" VOM 24.07.1997 - M 1:1.000

| | |
|-------|----------|
| WA II | III |
| 0,4 | 1,2 |
| ○ | EH DH |

WA II

| | |
|--------|-----------------|
| WA III | III |
| 0,4 | 1,2 |
| ○ | EH DH MPH |

WA I

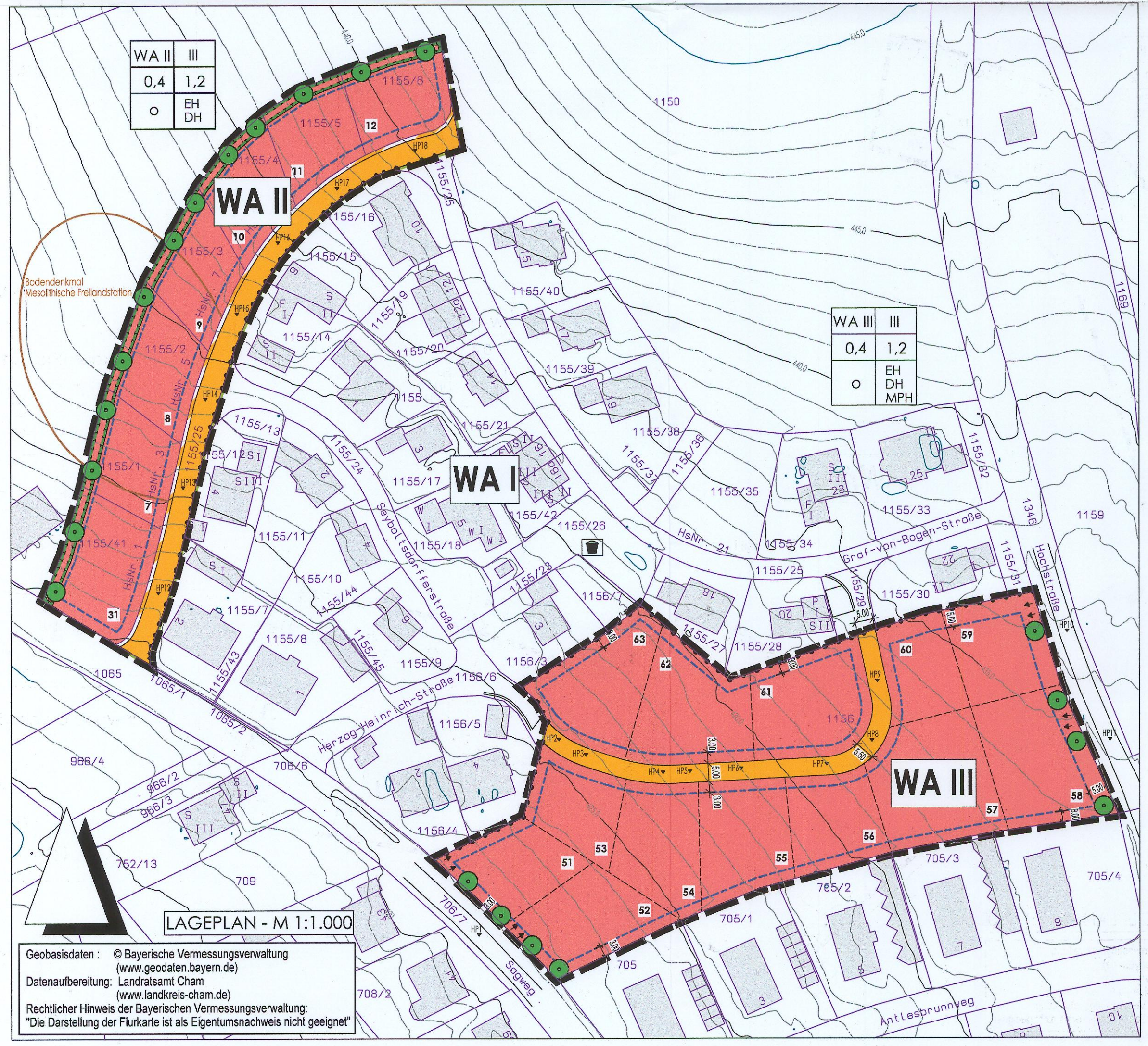
WA III

LAGEPLAN - M 1:1.000

Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

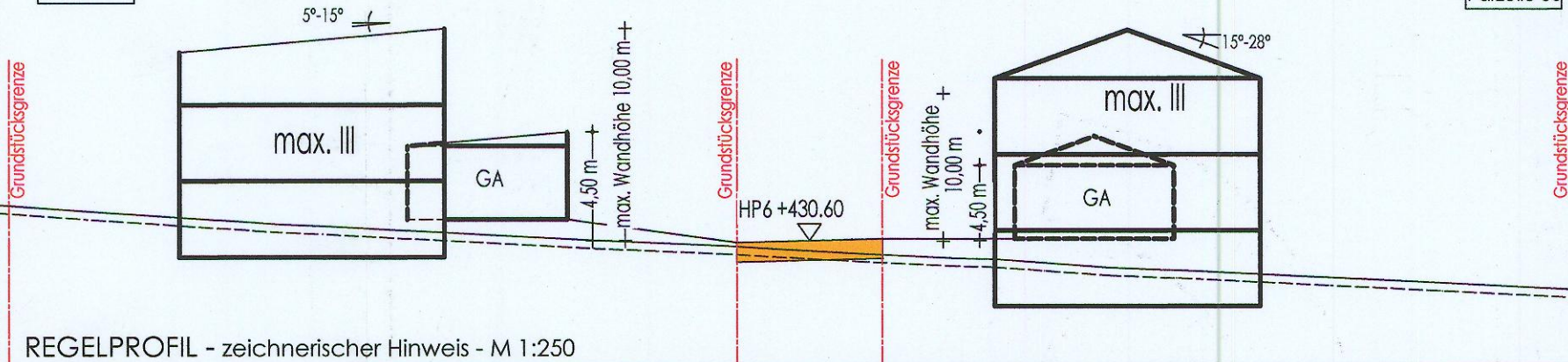
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"



Bodendenkmal
Mesolithische Freilandstation

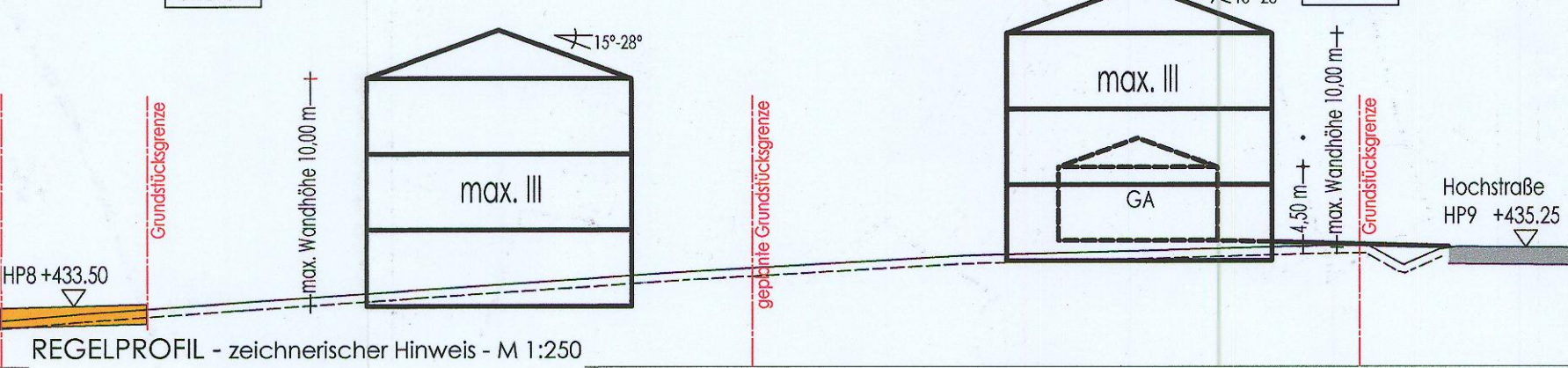
Parzelle 61

Parzelle 56

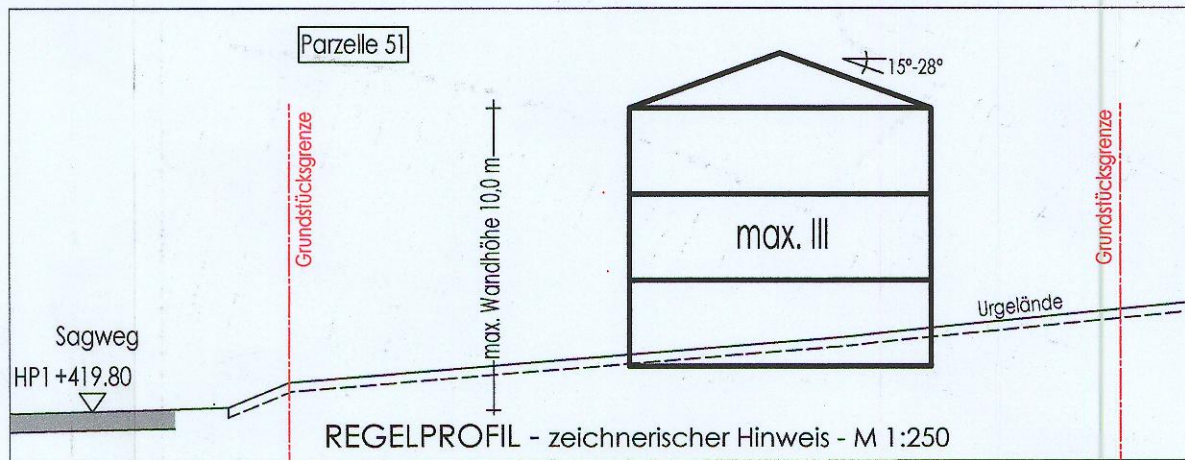


Parzelle 60

Parzelle 59



Parzelle 51



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 2021)

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

max. Grundflächenzahl GRZ

1,2

max. Geschossflächenzahl GFZ

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

2 - max. Anzahl der Vollgeschosse

3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)

4 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)

5 - Bauweise_o=offene Bauweise

6 - Wohnbebauung

EH=Einzelhaus_DH=Doppelhaus_MPH=Mehrparteienhaus

| Höhenbezugspunkt | Höhe | Flur-Nr. |
|------------------|--------|----------|
| WA II | | |
| HP12 | 421,50 | 1155/41 |
| HP13 | 425,33 | 1155/1 |
| HP14 | 428,50 | 1155/2 |
| HP15 | 431,70 | 1155/3 |
| HP16 | 434,60 | 1155/4 |
| HP17 | 437,30 | 1155/5 |
| HP18 | 440,10 | 1155/6 |

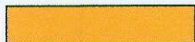
| Höhenbezugspunkt | Höhe | Parzellen-Nr. |
|------------------|--------|---------------|
| WA III | | |
| HP1 | 419,80 | 51 und 52 |
| HP2 | 425,55 | 63 |
| HP3 | 425,90 | 53 |
| HP4 | 427,20 | 54 |
| HP5 | 427,85 | 62 |
| HP6 | 429,05 | 55 |
| HP7 | 431,05 | 56 |
| HP8 | 432,30 | 57 und 61 |
| HP9 | 433,55 | 60 |
| HP10 | 435,25 | 59 |
| HP11 | 433,70 | 58 |

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Straßenbegrenzungslinie

V. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

3. Änderung des Bebauungsplanes WA "Sagweg"

Flur-Nrn. 1155/41; 1155/1 - 1155/6; 1156

Gemarkung Furth im Wald



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HP2



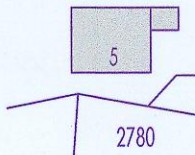
Höhenbezugspunkt auf Achse OK Erschließungsstraße;

Achse OK Sagweg u. Achse OK Hochstraße



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

VI. Hinweise durch Planzeichen



Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend

Grundstücksgrenzen und Flurnummern_bestehend



Höhenlinien mit Höhenangabe



10

Parzellenummer



Grundstücksgrenzen_neu_beispielhaft



Bodendenkmal - Mesolithische Freilandstation



Anpflanzung Bäume - privat



Zufahrt zu P51 und P52 über Sagweg - Lage frei wählbar

Zufahrt zu P58 und P59 über Hochstraße - Lage frei wählbar



öffentliche Grünfläche mit Spielplatz

2. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Es gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der

3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“

2.1 Art und Maß der Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

Für das Planungsgebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

| WA | Parzellen - Nr. | Nutzung | Grundflächen -zahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Geschossflächen -zahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Anzahl Vollgeschoße | max. Wandhöhe ab Höhenbezugspunkt |
|-----|-----------------|------------|---|--|---------------------|-----------------------------------|
| II | 31; 7-12 | EH/DH | max. 0,4 | max. 1,2 | III | 8,00 m |
| III | 51-63 | EH/ DH MPH | max. 0, 4 | max. 1,2 | III | 10,50 m |

| WA | Parzellen -Nr. | Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude | max. Wandhöhe Garagen u. Nebengebäude, traufseitig |
|-----|----------------|-------------------------------------|--|
| II | 31; 7-12 | 9,00 m | 4,50 m |
| III | 51-63 | 10,00 m | 4,50 m |

Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.

Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßenachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitte der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren.

Lage der Höhenbezugspunkte siehe Lageplan M 1:1.000

| Höhenbezugs - punkt WA II | Höhe | Flur-Nr. |
|---------------------------|--------|----------|
| HP12 | 421,50 | 1155/41 |
| HP13 | 425,33 | 1155/1 |
| HP14 | 428,50 | 1155/2 |
| HP15 | 431,70 | 1155/3 |
| HP16 | 434,60 | 1155/4 |
| HP17 | 437,30 | 1155/5 |
| HP18 | 440,10 | 1155/6 |

| Höhenbezugs - punkt WA III | Höhe | Parzellen- Nr. |
|----------------------------|--------|----------------|
| HP1 | 419,80 | 51 und 52 |
| HP2 | 425,55 | 63 |
| HP3 | 425,90 | 53 |
| HP4 | 427,20 | 54 |
| HP5 | 427,85 | 62 |
| HP6 | 429,05 | 55 |
| HP7 | 431,05 | 56 |
| HP8 | 432,30 | 57 und 61 |
| HP9 | 433,55 | 60 |
| HP10 | 435,25 | 59 |
| HP11 | 433,70 | 58 |

- 2.1.1 Bauweise §22 BauNVO mit Zahl der Vollgeschoße
 WA II → Einzel- und Doppelhausbebauungen
 → offene Bauweise.
 → Zahl der Vollgeschoße: max. III
 WA III → Einzel- und Doppelhausbebauungen, Mehrparteienhäuser
 → offene Bauweise.
 → Zahl der Vollgeschoße: max. III

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen – WA II und WA III

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Größe von 25 m², sowie Poolanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude - WA II und WA III

| | | | |
|-------|-----------------------|----------------------------------|-----------|
| 2.3.1 | Zulässige Dachformen: | Satteldach – Dachneigung – E+I: | 15° - 28° |
| | | Satteldach – Dachneigung – E+II: | 15° - 28° |
| | | Satteldach – Dachneigung – E+D: | 30° - 45° |
| | | Zeltdach – Dachneigung: | 15° - 25° |
| | | Pultdach – Dachneigung: | 5° - 15° |

2.3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachgaupen sind bei Satteldächern ab 30° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe entsprechen.

2.3.4 Zulässig sind untergeordnete Bauteile an Gebäuden, wenn sie nicht mehr als bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

2.3.5 Es werden auch Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.

2.4 Nebengebäude und Garagen – WA II und WA III

2.4.1 Der Standort von Nebengebäuden und Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

| | | | |
|-------|-----------------------|---------------------------|-----------|
| 2.4.2 | Zulässige Dachformen: | Satteldach – Dachneigung: | 15° - 45° |
| | | Zeltdach – Dachneigung: | 15° - 25° |
| | | Pultdach – Dachneigung: | 5° - 15° |
| | | Flachdach | |

2.4.3 Auf dem Baugrundstück sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

2.4.4 Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen ist frei wählbar, die Tiefe der Garagen-zufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

2.4.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.5 Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude – WA II und WA III

- 2.5.1 Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig.
Metalldächer als Dacheindeckungen sind zulässig.
- 2.5.2 Bei Nebengebäuden mit Pultdach muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.
- 2.5.3 Bei Nebengebäuden mit Pultdach ist die Dacheindeckung frei wählbar.
- 2.5.4 Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.

2.6 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO – WA II und WA III

- 2.6.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.
- 2.6.2 Die Wandhöhen für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.

2.7 Einfriedung – WA II und WA III

- 2.7.1 Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahn- oder Gehwegrandhöhe bzw. hergestelltem Gelände sind zulässig.
- 2.7.2 Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

2.8 Stützmauern und Terrassierungen – WA II und WA III

- 2.8.1 Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vorpflanzungen zu versehen.

2.9 Ver- und Entsorgung / Verkehrsanlage / Außenbeleuchtung

- 2.9.1 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen im WA III sind ausnahmslos unterirdisch zu verlegen. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die bestehenden Kanalleitungen der Stadt Furth im Wald.
- 2.9.2 Die neu herzustellende verkehrstechnische Erschließung im WA III erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06.
- 2.9.3 Die Parzellen im WA II sind bereits verkehrstechnisch als auch mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.
- 2.9.4 Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

2.10 Regenerative Energien – WA II und WA III

- 2.10.1 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Die Aufständerung dieser Anlagen ist ausschließlich auf Nebengebäuden zulässig.

2.11 Schutz des Grundwassers

- 2.11.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen.

2.12 Begrünung privater Flächen

2.12.1 Begrünung der privaten Bereiche:

Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Hochstämme, Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen, Qualität von mind. H 2xv 10-12. Zur freien Landschaft hin sind heimische Gehölze laut der Naturraum Liste zu wählen, im privaten Garten können bis 50% heimische Gehölze und Stauden verwendet werden. Alle angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Gärten, bestehend aus Gesteinsschotter, sind nicht zulässig.

2.12.2 Randeingrünung WA II

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Nordwesten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten, einschließlich regelmäßigem Rückschnitt.

2.13 Bodendenkmal – Mesolithische Freilandstation

- 2.13.1 Im WA II, bei Flur-Nr. 1155/2 – Parzelle 8 und in Teilbereichen der Flur-Nrn. 1155/1 – Parzelle 7 und 1155/3 – Parzelle 9 ist ein Bodendenkmal als Mesolithische Freilandstation kartiert.

2.13.2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz Art. 7 Abs. 1 Satz 1-2

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist.“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 16.11.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ beschlossen. Diesen Aufstellungsbeschluss hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 14.12.2023 nochmals ergänzt.

Die Änderungsbeschlüsse wurden am 01.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2024 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2024 beteiligt.
5. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.05.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“, in der Fassung vom 16.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Furth im Wald, 17.05.2024



Sandro Bauer - Erster Bürgermeister



6. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ im Vereinfachtem Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 16.05.2024 wurde am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Furth im Wald, 20.05.2024



Sandro Bauer - Erster Bürgermeister

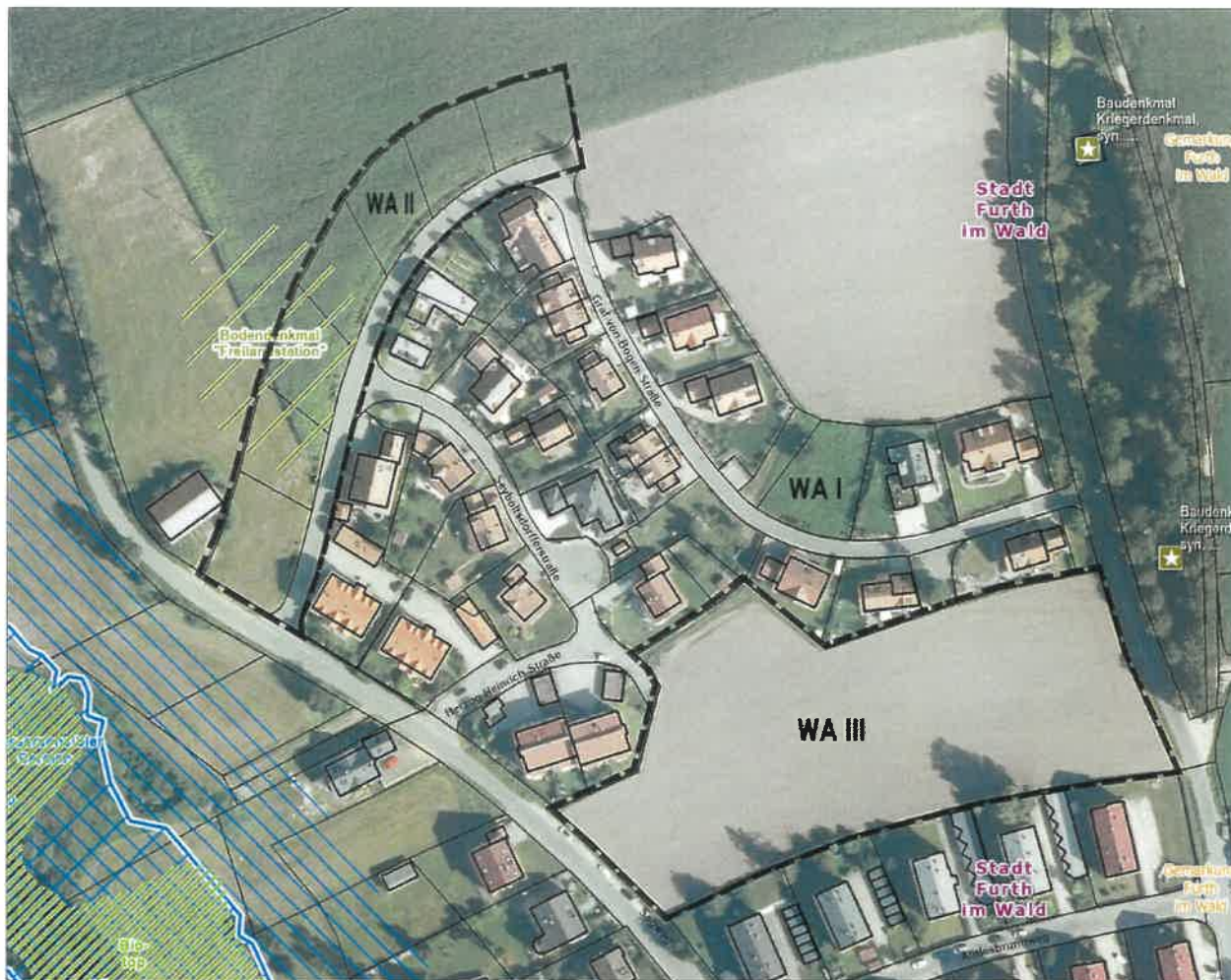


STADT FURTH IM WALD - LANDKREIS CHAM
BURGSTRASSE 1
93437 FURTH IM WALD



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „SAGWEG“
IM VEREINFACHTEM VERFAHREN GEM. § 13 BAUGB
(ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. §4 BAUNVO)

ENTWURFSFASSUNG VOM 26.01.2024
SATZUNGSFASSUNG VOM 16.05.2024



Quelle: Landkreis Cham – GeoBIS (Beta) – ohne Maßstab

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---------------------------------------|------------|
| • Deckblatt | Seite 1 |
| • Inhaltsverzeichnis | Seite 2 |
| • Präambel / Satzung | Seite 3 |
| • Begründung | Seite 4 |
| • Textliche Festsetzungen | Seite 5-8 |
| • Hinweise | Seite 9-10 |
| • Verfahrensvermerke | Seite 11 |
| • Artenauswahlliste | Seite 12 |
| • Bebauungsplan – zeichnerischer Teil | Seite 13 |

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 geändert sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 erlässt der Stadtrat der Stadt Furth im Wald folgende

Satzung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ i.d.F. vom 16.05.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderungen des Bebauungsplanes ist der Lageplan i.d.F. vom 16.05.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung, Textliche Festsetzungen und Hinweise zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“, i.d.F. vom 16.05.2024
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Bebauungsplan, zeichnerischer Teil – M 1:1000 – i.d.F. vom 16.05.2024

§ 3 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Furth im Wald, 17.05.2024



Stadt Furth im Wald

Sandro Bauer

Sandro Bauer - Erster Bürgermeister



1. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1.1 Erforderlichkeit der Planung

- 1.1.1 Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung von Wohnbebauung. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 24.07.1997 angepasst und so eine Nachverdichtung mit zeitgemäßem Bauen ermöglicht werden. Das Ziel einer nachhaltigen, flächensparenden Innenentwicklung der Stadt Furth im Wald ist mit der Änderung gegeben, sowie die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur.
- 1.1.2 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ zu betrachten, da es eine Nachverdichtung der im Geltungsbereich WA III liegenden Flächen vorsieht. Die Grundzüge der Planung werden nicht wesentlich berührt. Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich an der näheren Umgebung. Die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl als auch die Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.
- 1.1.3. Die Änderungsbereiche stellen sich als unbebaute, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Der zu ändernde Geltungsbereich WA II grenzt im Südwesten an des bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet „Sagweg“ (WA I) an. Das Plangebiet WA III wird im Süden und Osten von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten liegt die Ortsstraße Hochstraße und im Westen die Ortsstraße Sagweg.
- 1.1.4 Der Geltungsbereich der Änderungen umfasst folgende Flur-Nrn. in der Gemarkung Furth im Wald:

| | |
|---|-----------------------|
| WA II → Flur-Nrn. 1155/41; 1155/1; 1155/2; 1155/3; 1155/4; 1155/6 | 4.580 m ² |
| WA II → öffentliche Verkehrsflächen – Teilfläche Flur-Nr. 1155/25 | 1.210 m ² |
| WA III → Flur-Nrn.: 1156 | 10.855 m ² |
| Gesamtfläche | 16.645 m ² |

1.2 Umweltbezogene Belange

- 1.2.1 Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet. Schutzgebiet oder geschützte Objekte im Sinne des Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.
- 1.2.2 Die Maßnahme kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Von der Umweltprüfung § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 Nr. 2 kann abgesehen werden.

1.3 Immissionsschutz

Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Planungsbereich eingehalten werden. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind nicht zu befürchten, da es sich um eine Wohnbebauung handelt und nur mit einem geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Auf das Umfeld des Planungsgebietes haben die geänderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen.

2. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Es gelten ausschließlich die Textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“

2.1 Art und Maß der Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

Für das Planungsgebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

| WA | Parzellen-Nr. | Nutzung | Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO | Anzahl Vollgeschoße | max. Wandhöhe ab Höhenbezugspunkt |
|-----|---------------|----------------|--|---|---------------------|-----------------------------------|
| II | 31; 7-12 | EH DH | max. 0,4 | max. 1,2 | III | 8,00 m |
| III | 51-63 | EH / DH MPH | max. 0,4 | max. 1,2 | III | 10,50 m |

| WA | Parzellen-Nr. | Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude | max. Wandhöhe Garagen u. Nebengebäude, traufseitig |
|-----|---------------|-------------------------------------|--|
| II | 31; 7-12 | 9,00 m | 4,50 m |
| III | 51-63 | 10,00 m | 4,50 m |

Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.

Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßenachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitte der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren.

Lage der Höhenbezugspunkte siehe Lageplan M 1:1.000

| Höhenbezugspunkt WA II | | | Höhenbezugspunkt WA III | | |
|---------------------------|--------|----------|----------------------------|--------|---------------|
| | Höhe | Flur-Nr. | | Höhe | Parzellen-Nr. |
| HP12 | 421,50 | 1155/41 | HP1 | 419,80 | 51 und 52 |
| HP13 | 425,33 | 1155/1 | HP2 | 425,55 | 63 |
| HP14 | 428,50 | 1155/2 | HP3 | 425,90 | 53 |
| HP15 | 431,70 | 1155/3 | HP4 | 427,20 | 54 |
| HP16 | 434,60 | 1155/4 | HP5 | 427,85 | 62 |
| HP17 | 437,30 | 1155/5 | HP6 | 429,05 | 55 |
| HP18 | 440,10 | 1155/6 | HP7 | 431,05 | 56 |
| | | | HP8 | 432,30 | 57 und 61 |
| | | | HP9 | 433,55 | 60 |
| | | | HP10 | 435,25 | 59 |
| | | | HP11 | 433,70 | 58 |

2.1.3 Bauweise §22 BauNVO mit Zahl der Vollgeschoße

WA II → Einzel- und Doppelhausbebauungen
 → offene Bauweise.
 → Zahl der Vollgeschosse: max. III

WA III → Einzel- und Doppelhausbebauungen, Mehrparteienhäuser
 → offene Bauweise.
 → Zahl der Vollgeschosse: max. III

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen – WA II und WA III

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Größe von 25 m², sowie Poolanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude - WA II und WA III

2.3.1 Zulässige Dachformen: Satteldach – Dachneigung – E+I: 15° - 28°
 Satteldach – Dachneigung – E+II: 15° - 28°
 Satteldach – Dachneigung – E+D: 30° - 45°
 Zeltdach – Dachneigung: 15° - 25°
 Pultdach – Dachneigung: 5° - 15°

2.3.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachgaupen sind bei Satteldächern ab 30° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen.

2.3.4 Zulässig sind untergeordnete Bauteile an Gebäuden, wenn sie nicht mehr als bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

2.3.5 Es werden auch Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.

2.4 Nebengebäude und Garagen – WA II und WA III

2.4.1 Der Standort von Nebengebäuden und Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4.2 Zulässige Dachformen: Satteldach – Dachneigung: 15° - 45°
 Zeltdach – Dachneigung: 15° - 25°
 Pultdach – Dachneigung: 5° - 15°
 Flachdach

2.4.3 Auf dem Baugrundstück sind je Wohnung zwei Stellplätze zu errichten.

2.4.4 Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen ist frei wählbar, die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

2.4.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.5 Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude – WA II und WA III

- 2.5.1 Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rot-braun, grau und anthrazit zulässig. Metalldächer als Dacheindeckungen sind zulässig.
- 2.5.2 Bei Nebengebäuden mit Pultdach muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.
- 2.5.3 Bei Nebengebäuden mit Pultdach ist die Dacheindeckung frei wählbar.
- 2.5.4 Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.

2.6 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO – WA II und WA III

- 2.6.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.
- 2.6.2 Die Wandhöhen für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.

2.7 Einfriedung – WA II und WA III

- 2.7.1 Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahn- oder Gehwegrandhöhe bzw. hergestelltem Gelände sind zulässig.
- 2.7.2 Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

2.8 Stützmauern und Terrassierungen – WA II und WA III

- 2.8.1 Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vorpflanzungen zu versehen.

2.9 Ver- und Entsorgung / Verkehrsanlage / Außenbeleuchtung

- 2.9.1 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen im WA III sind ausnahmslos unterirdisch zu verlegen. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die bestehenden Kanalleitungen der Stadt Furth im Wald.
- 2.9.2 Die neu herzustellende verkehrstechnische Erschließung im WA III erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06.
- 2.9.3 Die Parzellen im WA II sind bereits verkehrstechnisch als auch mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.
- 2.9.4 Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

2.10 Regenerative Energien – WA II und WA III

- 2.10.1 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Die Aufständigung dieser Anlagen ist ausschließlich auf Nebengebäuden zulässig.

2.11 Schutz des Grundwassers

- 2.11.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen.

2.12 Begrünung privater Flächen

2.12.1 Begrünung der privaten Bereiche:

Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind heimische Hochstämme, Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen, Qualität von mind. H 2xv 10-12. Zur freien Landschaft hin sind heimische Gehölze laut der Artenauswahlliste zu wählen, im privaten Garten können bis 50% heimische Gehölze und Stauden verwendet werden. Alle angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen.

Gärten, bestehend aus Gesteinsschotter, sind nicht zulässig.

2.12.2 Randeingrünung WA II

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Nordwesten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Pflanzenliste). Die Randeingrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten, einschließlich regelmäßigem Rückschnitt.

2.13 Bodendenkmal – Mesolithische Freilandstation

- 2.13.1 Im WA II, bei Flur-Nr. 1155/2 – Parzelle 8 und in Teilbereichen der Flur-Nrn. 1155/1 – Parzelle 7 und 1155/3 – Parzelle 9 ist ein Bodendenkmal als Mesolithische Freilandstation kartiert.

2.13.2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz Art. 7 Abs. 1 Satz 1-2

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist.“

3. Textliche Hinweise

3.1 Baugrund

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

3.2 Erdaushub / Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).

Der erforderliche Erdabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

3.3 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Abfallablagerungen / Bodenbelastung

Auf die Mitteilungspflicht von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten wird hingewiesen.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten (auffällige Bodenverfärbungen oder Gerüche) ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachlichen Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden.

3.4 Brandschutz

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

3.5 Wasserversorgung

Bei Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindung zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Brauchwassersysteme im Haushalt sind durch den Bauherrn bei den Stadtwerken Furth im Wald GmbH & Co. KG zu melden.

3.6 Infrastruktureinrichtungen

Der Anschluss an wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation ist sichergestellt und erfolgt über die Erschließungsstraße Herzog-Heinrichstraße bzw. über die Ortsstraße Sagweg.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

3.7 Niederschlagswasser / Starkregenereignisse

Es wird empfohlen, die Unterkante der Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm ab Geländeoberkante zum Schutz gegen Überflutung bei Starkregenniederschläge zu legen.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Das natürliche Abflussverhalten des Oberflächenwassers darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

Abfließendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Straßenflächen oder in andere private Grundstücke abgeleitet werden.

3.8 Grundwasser / Bauwasserhaltung

Auf die Anzeigenpflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

3.9 Emissionen durch landwirtschaftlich geprägtes Umfeld

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern des Gebietes zu tolerieren sind. Bei der Planung von Wohngebäuden ist der Emissionsschutz zu berücksichtigen.

3.10 Anpflanzung und Pflege der Randeingrünung des Planungsgebietes.

Bei der Anpflanzung und der Pflege einer Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 16.11.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ beschlossen. Diesen Aufstellungsbeschluss hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald in seiner Sitzung vom 14.12.2023 nochmals ergänzt.

Die Änderungsbeschlüsse wurden am 01.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2024 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2024 beteiligt.
5. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.05.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“, in der Fassung vom 16.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Furth im Wald, 17.05.2024



Sandro Bauer - Erster Bürgermeister



6. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ im Vereinfachtem Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Fassung vom 16.05.2024 wurde am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sagweg“ in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Furth im Wald, 20.05.2024



Sandro Bauer - Erster Bürgermeister



ARTENAUSWAHLLISTE12

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Cham-Further Senke“ (402)
 (Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen b. Hl. Blut)

| Laubgehölze | Standort | | |
|--|-------------|---------------|----------|
| | feucht-nass | trocken-mager | mesophil |
| 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 leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn) | | X | |
| Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn) | | X | |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | | | X |
| Fraxinus excelsior (Gew. Esche) | X | | |
| Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze | | | X |
| Populus tremula (Zitterpappel) | | | X |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | | X | |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | X | | X |
| Prunus spinosa (Schlehe) | | X | |
| Pyrus communis (Holzbirne) | | X | |
| Quercus robur (Stieleiche) | | X | |
| Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn) | | X | |
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | X | | |
| Rosa canina (Heckenrose) | | X | |
| Rubus caesius (Kratzbeere) | X | | X |
| Rubus fruticosus agg. (Brombeere) | | X | |
| Rubus idaeus (Himbeere) | | | X |
| Salix aurita (Ohrchenweide) | 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 (Traubenholunder) | | | X |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | | X | |
| Tilia cordata (Winterlinde) | | | X |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) | | | X |
| Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball) | X | | |