

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen für Baueilpläne - 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. Geschosflächenzahl GFZ

- 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
- 3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 - max. Geschosflächenzahl (GFZ)
- 5 - Bauweise, o-offene Bauweise
- 6 - Wohnbebauung

Höhenbezugspunkt	WA II	Höhe	Flur-Nr.	Flur-Nr.	WA III	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		

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)

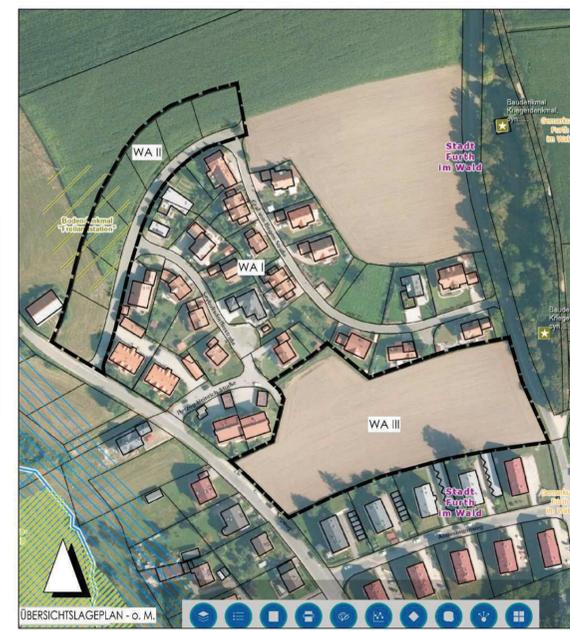
- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

V. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 3. Änderung des Bebauungsplanes WA "Sagweg"
- Flur-Nr. 1155/41; 1155/1; 1155/6; 1156
- Gemarkung Furth im Wald
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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
- Parzellennummer
- 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 Planungsgelände wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO (BauNVO) festgesetzt.
 - 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

WA Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächen-zahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschosflächen-zahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Anzahl Vollgeschosse	max. Wohnhöhe ab Höhenbezugspunkt
II 31;	EH/DH	max. 0,4	max. 1,2	III	8,00 m
II 31-63	EH/DH MPH	max. 0,4	max. 1,2	III	10,50 m
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

WA Parzellen-Nr.	Fläche bei Putzfuß Hauptgebäude	max. Wohnhöhe Garagen u. Nebengebäude, traufseitig
II 31;	9,00 m	4,50 m
II 7-12	10,00 m	4,50 m
- 2.3 Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude - WA II und WA III

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	434,60	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
- 2.4 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:

Dachform	Dachneigung	15° - 45°	15° - 25°	5° - 15°
Satteldach - Dachneigung	EH:			
Satteldach - Dachneigung	EH:			
Zeltdach - Dachneigung	EH:			
Putzfuß - Dachneigung	EH:			
 - 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 Teile der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
 - 2.4.5 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger 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. Metalldecker als Dacheindeckungen sind zulässig.
 - 2.5.2 Bei Nebengebäuden mit Putzfuß muss die Dacheindeckung dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.
 - 2.5.3 Bei Nebengebäuden mit Putzfuß ist die Dacheindeckung frei wählbar.
 - 2.5.4 Nebengebäude mit Flachdach sind zulässig.
- 2.6 Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO - WA II und WA III
 - 2.6.1 Die Abstandflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.
 - 2.6.2 Die Wandrahmen für die Ermittlung der Abstandflächen berechnen sich nach dem natürlichen (ursprünglichen) Geländeverlauf.
- 2.7 Einriedung - 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 Zaunanlagen und Geländeerkerke 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 Ufergelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützmauern und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vorplanzen zu versehen.
- 2.9 Ver- und Entsorgung / Verkehrsanlage / Außenbeleuchtung
 - 2.9.1 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen im WA II sind ausserhalb 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 II 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 Entsorgungsleitungen erschlossen.
 - 2.9.4 Zum Schutz vor Radmördern und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich zweifarbige, warmweiße LED-Lampen zugelassen.
- 2.10 Regenerative Energien - WA II und WA III
 - 2.10.1 Solarthermische Anlagen und Sonnenkollektoren in und auf Dachflächen sind zugelassen. Die Aufstellung dieser Anlagen ist ausschließlich auf Nebengebäuden zulässig.
 - 2.10.2 Solarthermische Anlagen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergund zulässig versickern kann, die Zufahrt zu den Garagen, Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen.
- 2.11 Schutz des Grundwassers
 - 2.11.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergund zulässig versickern 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 andere Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische Hochstämme, Laubbäume oder Bläuholz zu pflanzen. Qualität von mind. H 20/12. Zur freien Landschaft hin sind heimische Gehölze laut der Naturraum Liste zu wählen. Im privaten Garten können bis 50% heimische Gehölze und Sträucher verwendet werden. Alle angelegten 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen, bestehend aus Gehölzarten, sind nicht zulässig.
 - 2.12.2 Randbegrünung WA II: Begrünung des Erschließungsbereiches zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Nordwesten. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsbestimmungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, flächendeckenden Laubbäume, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzuräumen (siehe Pflanzenliste). Die Randbegrünung ist von den Grundstückseigentümern innerhalb von 2 Jahren nach Bezug durchzuführen und weiterhin zu pflegen und zu unterhalten, einschließlich regelmäßiger Rückschnitte.
- 2.13 Bodendenkmal - Mesolithische Freilandstation
 - 2.13.1 Im WA II, Flur-Nr. 1155/2 - Parzelle 8 und in Teilbereichen der Flur-Nr. 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 Bodendenkmalen graben oder zu einem anderen Zweck Bearbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder unter Umständen nach anderen Umständen nachsehen 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 zuzurechnen ist.

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 ausgestellt.
- 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, 20.05.2024

SANDRO BAUER - ERSTER BÜRGERMEISTER

FURTH IM WALD, 16.05.2024

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.