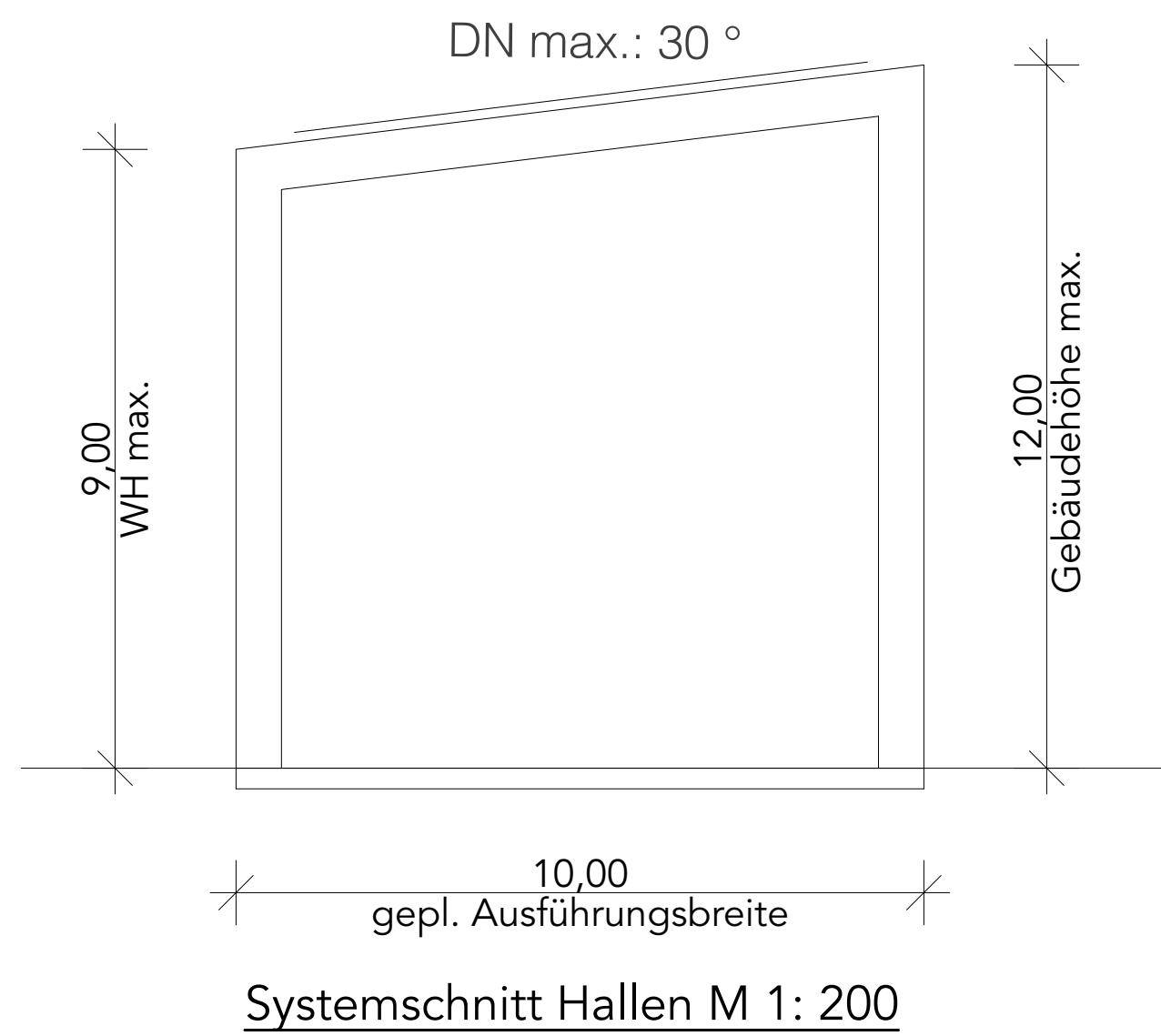
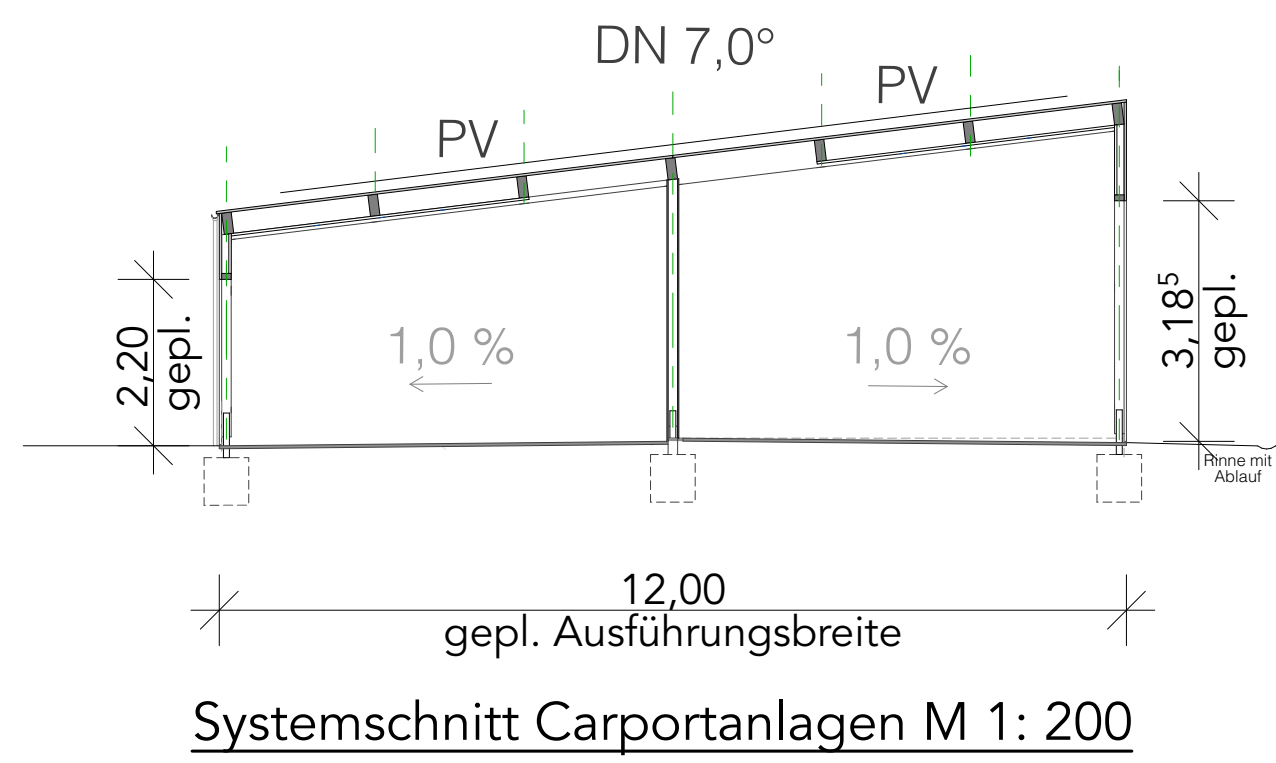


# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GRABITZ-SÜD II"

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



## 2. Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemein: In Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grabitz-Süd II":

- Garagenanlagen zur Unterbringung von PKWs
- Lagerhallen zur Lagerung und Aufbereitung von PKWs

### 1.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.  
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

### 1.1.3 Wandhöhe

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 9,0 m festgesetzt. Die maximale Attikahöhe bei Flachdächern wird mit 10 m festgesetzt. Die Höhen sind an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

### 1.1.4 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut. In der Dachfläche untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind zulässig.

### 1.1.5 Bauweise

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Baukörperlängen bis max. 100,0 m.

### 1.2 Baugrenzen/Abstandsflächen

Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage der Gebäude nicht zwingend festgesetzt. Die Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Die Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung.

### 1.3 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden  
Zulässig als verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen.

### Dächer

Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

### 1.4 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan dargestellt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Grabitz Süd". Eine Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet ist nördlich über die von dem Pointweg abzweigende Zufahrt über das Grundstück mit der Flur-Nr. 1/3 möglich.

### 1.5 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stellplatzsatzung der Stadt Furth zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### 1.6 Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch, zulässig. Als Bezugspunkt wird das Ugelände angesehen. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

### 1.7 Grünordnung

#### 1.7.1 Allgemeines

Die Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausblühende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 2.4.1.1 ff. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Planungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 2.4.4. beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:  
Pflanzliche 1 Stück/1,50 qm  
Pflanzqualitäten:  
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 18 - 20 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 16 - 18 cm oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm  
Sträucher: 2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

#### 1.7.2 Privates Grün

Private Grünflächen sind nach Pflanzstellung mit artenreichen Wiesen (Lebensraumtyp 6510) anzulegen. Die im Planschnitt M 1:1000 vorgesehene Fläche und Sträucher innerhalb der Ausgleichsflächen müssen umgesetzt werden. Von den dargestellten Standorten darf in geringem Maß abgewichen werden. (Max. 5m)  
Geschlossene Pflanzflächen / Heckenbereiche sind mit heimischen Sträuchern dicht abzupflanzen. Je 1,5 qm 1 Strauch. Pflanzlisten siehe 2.3 ff.

#### 1.7.3 Pflanzliste für private Grünflächen

Auswahlliste allgemein für private/öffentliche Grünflächen entsprechend dem Naturraum (Naturraum 402 "Cham-Further Senke")

<b>Bäume I. Ordnung:</b>	<b>Bäume II. Ordnung:</b>
Spitz-Ahorn - Acer platanoides	Hainbuche - Carpinus betulus
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus	Zweigflügler - Crataegus laevigata
Winter-Linde - Tilia cordata	Weißdorn
Stiel-Eiche - Quercus robur	Vogel-Kirsche - Prunus avium
	Trauben-Kirsche - Prunus padus
	Eberesche - Sorbus aucuparia

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)  
Obstbäume: alle standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Verwendung für interne Ausgleichsflächen / Ortsrandeingußung

#### Heimische Sträucher

Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Corylus avellana, Hasel	Salix cinerea, Grau-Weide
Crataegus monogyna, Eingriff. Weißdorn	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Sambucus nigra, Holunder
Rhamnus frangula, Pulverholz	Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Rosa canina, Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

In den Freiräumen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

#### Unzulässige Pflanzenarten:

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen und Edellichten, Zypressen, Thujaen usw. sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 1.7.4 Interne Ausgleichsfläche (A1)

**Entwicklungsziel**  
Im südlichen Randbereich ist eine wärmeliebende Hecke mit Bäumen zu pflanzen. Pflanzliche und zu verwendende Arten sind den Pflanzlisten Punkt 2.4 ff. zu entnehmen. Die Hecke ist in diesem Bereich mindestens 3 Reihig zu pflanzen.

Entwicklungsziel ist eine mesophile Hecke nach dem Biotoptyp B112 der BayKompV. Die ersten beiden Jahre ist die Pflanzung mindestens 2mal jährlich freizuschneiden, so dass die Sträucher und Bäume ungestört anwachsen und durchtreiben können. (Es wird generell ein Verbisschutz angeregt oder die Einzäunung der Heckenbereiche während der Entwicklungsphase). Nach der ersten beiden Vegetationsperioden ist die Mahd auf einmalig im Jahr umzustellen, wobei das Mahdgut immer abgefahren werden muss. Ein Schnitt (außer Schulungsschnitte) wird generell untersagt. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln wird generell untersagt.

#### 1.7.5 Interne Ausgleichsfläche (A2)

**Entwicklungsziel**  
Ziel der Ausgleichsfläche ist es auf der Vorhabenfläche eine artenreiche Flachlandmähwiese n. LRT (Lebensraumtyp) 6510 zu entwickeln. Diese sind mit Obstbäumen zum Biotoptyp B432 aufzuwerten. Der Lebensraumtyp wird definiert als artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese im Flach- und Hügelland. Dies schließt sowohl trockene als auch frisch-feuchte Mähwiesen ein. Die Glahfer- oder Goldhahnwiese bieten einer Vielzahl von Kräutern, durch den lückigen Aufbau, und einer ausgeprägten Vertikalstruktur Lebensraum für viele Tierarten insbes. für Tagfalterarten. Ausschlaggebend hierbei ist das Magerkeitsanzeiger weitgehend fehlen.

#### Entwicklung - Anlage und Pflege

Eine mind. 3malige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes in den ersten beiden Vegetationsperioden wird angeregt. Nach den beiden Jahren der Aushaagenung ist mittels Mahdgruttransfer aus Spenderflächen oder die Verwendung von gebiets eigenem Saatgut der Ursprungsregion UG19 die Wiese zu belegen oder anzubäuen.

Das Mahdgut (beim Mahdgruttransfer) muss hierbei ausgebracht und zur Aussamung verwendet werden. Dieser Vorgang ist weitere 2 Vegetationsperioden durchzuführen.

Bei Ansaat ist die Fläche anzubäuen und entsprechend vorher vorzubereiten. Sollte der Aufwuchs nicht den gewünschten Deckungsgrad bringen, so kann im darauffolgenden Jahr nochmals eine Ansaat erfolgen.

Nach Initialisierung und Aufwuchs der gewünschten Arten ist die Fläche dann dauerhaft 2malig im Jahr zum mähen. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni; 2. Mahd im September jeden Jahres; Das Mahdgut ist dabei immer abzufahren. Für die optimale Entwicklung der Wiesenflächen ist es essentiell das auf jedwede Düngergabe und Behandlung von Pflanzenschutzmittel verzichtet wird. Nach ca. 7 Jahren sollte dann bereits der gewünschte Lebensraumtyp etabliert sein.

#### 1.7.6 Biotoptrittsteine/ Aufwertung

Innerhalb der Ausgleichsflächen sind Leeseitenriegel und Amphibienfreundliche Strukturen anzulegen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### 1.7.7 Schutz des Oberbodens (Mutterboden)

Oberboden ist so zu lagern und zu pflegen, dass er vor Verwitterung geschützt ist und für Eingrünungsmaßnahmen jederzeit wieder verwendbar ist.

#### 1.7.8 Nutzung von Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken darf gesammelt und wiederverwendet werden. Es wird angeregt das Oberflächenwasser in Zystemen zu sammeln z.B. zur Grünflächenbewässerung.

#### 1.7.9 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzeln-de Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 1.7.10 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

#### Hinweise

#### Immissionsschutz:

##### 1. Erforderlicher baulicher Schallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im direkten Anschluss an das "Gewerbegebiet Furth-Süd" sowie der "Kläranlagen Furth im Wald". Aufgrund der unansehnlichen Lage des Plangebietes und der Art und Weise der geplanten Nutzung bedarf es keiner Immissionsschutzmaßnahmen.

##### 2. Erforderlicher baulicher Schallschutz von Außenbauteilen

Gemäß DIN 4109 (Abschnitt 5.5) und Tabelle 8 ist der Geltungsbereich dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub> res von Außenbauteilen betragsmäßig in Systemen für Aufenthaltsräumen Wohnungen und Betriebe sowie ähnlich genutzten Räumen 45 dB. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub> res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern ist nach DIN 4109 Tabellen 9 und 10 zu ermitteln. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind nach VDI 2719 zu bestimmen.

#### Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den abwehrenden und vorbeugenden Brandschutz sind im nachgeordneten Verfahren sicherzustellen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen sind die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall anzulegen.

#### Bodenschutz

- Hinsichtlich des Gefährdungspotenzials für das Grundwasser sind keine Maßnahmen erforderlich.
- Ausgehobener Auelehm kann im Plangebiet ohne Sicherungsmaßnahmen wiedereingebaut werden, eine Mietenbeprobung ist nicht erforderlich.
- Ausgehobener Mutterboden ist zu beproben. Aufgrund der Grundbelastung wird ein Wiedereinbauwert von 1.000 mg/kg Chrom entsprechend dem Stufe-2-Wert des Altlastenleitfadens festgesetzt.
- Die beiden Pegel im Zu- und Abstrom des Grundstücks, Flur-Nr. 1/12 u. 1/16, Gemarkung Grabitz, sind zu erhalten und verschleißbar gegen Missbrauch auszustatten, um für Wiederholungsmessungen zur Verfügung zu stehen.

#### Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

#### Schutz der heimischen Insekten/ Immissionsschutz Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (LED Lampen) verwendet werden.

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux. Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahren beleuchten sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

#### Pflanzung im Bereich von Leitungen und Kanälen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

#### Insektenfreundliches Furth im Wald

- Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. Schottergärten) und Plastikvliesabdeckungen sind nicht zugelassen
- Auf Art. 7 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen

## 3. Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Grabitz-Süd II" beschlossen.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... an der Planaufstellung beteiligt.

4. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat am ..... in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i. d. F. vom ..... einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom ..... einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... an der Planaufstellung beteiligt.

7. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat am ..... in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Grabitz-Süd II" i. d. F. vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Furth im Wald und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der qualifizierte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grabitz-Süd II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den .....

Sandro Bauer (1. Bürgermeister) Siegel

9. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der qualifizierte Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grabitz-Süd II" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den .....

1. Bürgermeister Siegel



VORENTWURF  
i.d. Fassung vom 26.11.24

BEBAUUNGSPLAN  
DER STADT FURTH IM WALD

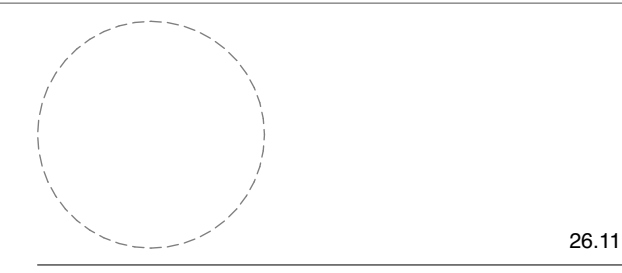
"GEWERBEGEBIET GRABITZ-SÜD II"  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung Grabitz  
Landkreis Cham  
Oberpfalz

#### ENTWURFSVERFASSER:

Stadt Land Leben  
Architektur - Städtebau - Dorferneuerung - Moderation

Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
Fon +49 951 989082 50  
Mobil +49 151 2049188  
peter.kemper@stadtlanleben.net



STADT LAND LEBEN