



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 und Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungststätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes der Geschosshöhe.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschreibungen im Planblatt als Höchstgrenze oder zwingend als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

An der im Planblatt festgesetzten Baulinie entlang der Schwabacher Straße, mit anschließender Bebauung entlang der Verlängerung Holz- und Salzstraße, ist eine geschlossene Blockrandbebauung zu errichten.

Soweit im Planblatt die geschlossene Bauweise nicht besonders festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Gestaltung

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Dachneigung sowie Farb- und Materialwahl.

Als Dachform sind für die Bebauung entlang der Schwabacher Straße und der Verlängerung Holz- und Salzstraße Satteldächer vorgeschrieben.

Soweit für die gesamte strassenbegleitende Bebauung entlang der Schwabacher Straße mit den Verlängerungen Holz- und Salzstraße ein städtebaulich abgestimmtes Gestaltungskonzept vorgelegt wird, können Ausnahmen hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung zugelassen werden.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
 1= WA Allgemeines Wohngebiet
 1= MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
 Z= IV + D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze zwingend

Dachform, Dachneigung
 3= FD Flachdach
 3= SD Satteldach
 0° - 20° 0° - 45°
 30° - 45°
 3= PF Pultdach 0° - 20°
 3= ZD Zeltdach 0° - 20°
 30° - 45°

Bauweise
 4= o offene Bauweise
 4= g geschlossene Bauweise

GF 950 Geschobfläche als Höchstmaß z.B. 950 m²

Baugrenze

Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Kindergarten, Kinderhort

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Für die weiteren Baulflächen im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pult-, Giebel- oder Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zugelassen. Das Dachgeschoss ist hierbei als umlaufend zurückgesetztes Vollgeschoss zu gestalten. Die einrückende Gebäudeteile müssen umlaufend mindestens 0,8 m betragen.

Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad. Sie müssen aufgeteilt werden und dürfen in der Summe nicht mehr als die halbe Dachfläche einnehmen.

Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens 1 m unter dem First des Gebäudes enden.

7. Lärmschutz

7.1 Schallschutz gegen Außenlärm

Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lärmimmissionen im Plangebiet werden entsprechend der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags, für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeidlärm
 45 dB(A) nachts, für Verkehrslärm
 40 dB(S) für Gewerbe- und Freizeidlärm

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tags, für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeidlärm
 50 dB(A) nachts, für Verkehrslärm
 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeidlärm

Die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung entlang der Schwabacher Straße stellt für die restlichen, im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Gebäude eine aktive Schallschutzmaßnahme dar und ist mit mindestens vier Vollgeschossen zusätzlich ein Dachgeschoss auszuführen. Zur Abwehr von Verkehrslärmimmissionen sind an den Gebäuden bei Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ist die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung realisiert, so kommt es an den davon westlich gelegenen Grundstücken zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005.

Ist die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung entlang der Schwabacher Straße bei Antrag der Baugenehmigung für die westlich davon gelegenen Gebäude nicht realisiert bzw. nicht gesichert, so kann für diese die Baugenehmigung erst dann ausgesprochen werden, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass die nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel für die Räume nicht überschritten werden.

Die Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm sind mit dem Bauantrag vorzulegen. Das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Messing + Schwarz vom 18.09.2004 (Bericht Nr. 01060252A) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 467.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die daraus sich ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Fassaden können dem o.g. Lärmschutzgutachten entnommen werden. Entsprechend DIN 4109 müssen diese entsprechend der Raumgeometrie korrigiert werden.

7.2 Gewerbeemissionen im Mischgebiet

Zur Einhaltung des Schallimmissionschutzes im Zuge der Bauleitplanung zwischen dem geplanten Mischgebiet und den geplanten Wohngebieten sowie den nachbarlichen Grundstücken außerhalb des Planbereichs sind die folgenden aufgeführten Maßnahmen und Auflagen einzuhalten:

Zeichenerklärung für Hinweise

--- Geh- und Radweg

--- Geh- und Radweg, für Müll und Feuerwehrlieferanten

TG Tiefgarage

SAVGA Stallplatz oder Garage

--- Firstrichtung

Maße in Meter

A Siehe textliche Festsetzungen 7. Lärmschutz

Baumplatz

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zeichenerklärung für Hinweise

--- Verkehrsfläche mit besonderer Oberflächengestaltung Aufpflasterung

--- Besucherstellplätze im Straßenraum

Standort für Nebengebäude (Mülltonnen, Fahrräder)

--- Erschließungswege

--- Feuerwehrgang, Wegeverbreiterung für Feuerwehrlieferanten

Flächenkontingenterstellung

In dem geplanten Mischgebiet dürfen die nachfolgend aufgeführten Flächenkontingente, d.h. flächenbezogene Immissionswirksame A-Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

Immissionswirksame A-Schalleistungspegel dB(A)/m ²	
Tageszeitraum	52
Nachtszeitraum	37

Orientierungswerte

Innerhalb des Mischgebiets sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten gewährleistet, dass an den Wohngebäuden außerhalb des Mischgebiets die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 nicht überschritten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte als Summenwerte sämtlicher emittierender Anlagen zu werten sind.

Unabhängig von den Festlegungen der emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes innerhalb des Mischgebietes (des Bebauungsplanes Nr. 467) die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm von 60 dB(A)tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag bzw. mit dem Freistellungsantrag ist der Nachweis vorzulegen, dass ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen gewährleistet ist.

9. Altlasten

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden nach bisherigen Erkenntnissen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind i. S. d. § 2 Abs. 6 BImSchG als altlastverdächtige Flächen eingestuft.

Bevor mit Entsorgungsarbeiten, Bodeneingriffen und/oder der Einrichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswasser begonnen wird, sind aufgrund des Gefahrenverdachts entspr. § 9 Abs. 2 Satz 1 BImSchG weitere Untersuchungen nach § 2 Nr. 4 BImSchV zu veranlassen. Die Erkenntnisse sind der Stadt Fürth gemäß Art. 1 BayBodSchG vorzulegen.

Bei Veränderungen, die mit o.g. Maßnahmen verbunden sind, ist sicher zu stellen, dass die Rückbau- und Aushubmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden und eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser zu keiner Schadstofffreisetzung führen kann. Erforderliche Maßnahmen sind rechtzeitig vorher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweise:

- Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltären und Denkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Desweiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
- Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal der ehemaligen Willman - O. - Darby Kaserne ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise noch verortet mit Bombenbrüchlingen zu rechnen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen ist auf dieses Gefahrenpotential zu achten und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
- Bei Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich - ist das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 5 - Verkehrsberuhigung, Hinweise und Beispiele für die verkehrsberuhigte Gestaltung von Erschließungsstraßen - des Bayer. Staatsministeriums des Innern, Oberste Baubehörde sowie die entsprechenden Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Infra Fürth GmbH. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote nach § 3 der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal -VWSR - vom 06.12.1996, sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BayWG, VAWG jeweils in der gültigen Fassung) sind einzuhalten.

Zeichenerklärung für nachrichtlich übernommene Festsetzungen

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

I Engere Schutzzone Wasserschutzgebiet

IIA Weitere Schutzzone Wasserschutzgebiet

--- Tiefgaragenzufahrt

--- Bestehende Grundstücks Grenzen

--- Geplante Grundstücks Grenzen

--- Vorgeschlagene Bebauung

--- Bestehende Haupt- und Nebenbaukörper

--- zu erhaltende Stützmauer

--- Einfahrt

--- Schutzstreifen für vorhandenen Kanal

--- Biergarten

Schemaschnitt

Bei Dächern 0 - 20°: Dachgeschoss als umlaufend zurückgesetztes Vollgeschoss einzurücken um mindestens 0,8 m Gebäudeteile

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 29.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2000 durch Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.12.2000 bis 15.01.2001 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschliesslich öffentlich ausgelegt.

Fürth, den Stadt Fürth Baureferat

Krause Stadtbaurat

Unabhängig von den Festlegungen der emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes innerhalb des Mischgebietes (des Bebauungsplanes Nr. 467) die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm von 60 dB(A)tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag bzw. mit dem Freistellungsantrag ist der Nachweis vorzulegen, dass ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen gewährleistet ist.

9. Altlasten

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden nach bisherigen Erkenntnissen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind i. S. d. § 2 Abs. 6 BImSchG als altlastverdächtige Flächen eingestuft.

Bevor mit Entsorgungsarbeiten, Bodeneingriffen und/oder der Einrichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelter Niederschlagswasser begonnen wird, sind aufgrund des Gefahrenverdachts entspr. § 9 Abs. 2 Satz 1 BImSchG weitere Untersuchungen nach § 2 Nr. 4 BImSchV zu veranlassen. Die Erkenntnisse sind der Stadt Fürth gemäß Art. 1 BayBodSchG vorzulegen.

Bei Veränderungen, die mit o.g. Maßnahmen verbunden sind, ist sicher zu stellen, dass die Rückbau- und Aushubmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden und eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser zu keiner Schadstofffreisetzung führen kann. Erforderliche Maßnahmen sind rechtzeitig vorher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweise:

- Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltären und Denkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Desweiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
- Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal der ehemaligen Willman - O. - Darby Kaserne ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise noch verortet mit Bombenbrüchlingen zu rechnen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen ist auf dieses Gefahrenpotential zu achten und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
- Bei Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich - ist das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 5 - Verkehrsberuhigung, Hinweise und Beispiele für die verkehrsberuhigte Gestaltung von Erschließungsstraßen - des Bayer. Staatsministeriums des Innern, Oberste Baubehörde sowie die entsprechenden Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.
- Der gesamte Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Infra Fürth GmbH. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote nach § 3 der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal -VWSR - vom 06.12.1996, sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BayWG, VAWG jeweils in der gültigen Fassung) sind einzuhalten.

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungs beschlossen.

Fürth, den Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung Oberbürgermeister

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von

§ 2 Abs. 4 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch den am 01.01.1998 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903), Art. 91 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 24.07.1998 (BayRS 2132-1-I, GVBl. S. 439),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 27.12.1996 (BayRS 2020-1-I-1),

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467:

§ 1

Für das im Planblatt abgegrenzte Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie

a) dem Planblatt vom i. d. F. vom

b) dem Beiblatt Grünordnungsplan vom i. d. F. vom

§ 3

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth rechtsverbindlich.

Fürth, den Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung Oberbürgermeister

PLANBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 467

WOHN-PARK REDNITZTAU - GEMARKUNG FÜRTH

FÜR DAS GEBIET DAS IM NORDEN DURCH DIE FICHTENSTRASSE, IM ÖSTEN DURCH DIE SCHWABACHER STRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE HERRNSTRASSE UND IM WESTEN DURCH DIE DAMBACHER STRASSE BERECHNET WIRD.

DAS GEBIET UMFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE EINSCHLIESSLICH DER AN DIE FLURSTÜCKE ANSCHLIEßENDEN STRASSEN BIS ZUR STRASSENMITTE: FLUR NR. 1214, 12142, 12144, 12145, 12154, 12159, 12160 UND 1221. IN FLURSTÜCK 12160 IST DER GELTUNGSBEREICH UM EINEN STRASSENZUG ZUR BESCHLEUNIGUNG BIS ZUR HERRNSTRASSE ERWEITERT. IN FLURSTÜCK 12159 SCHWABACHER STRASSE IST DER GELTUNGSBEREICH UM DIE KREIDELANGENBERG-SCHWABACHER STR. (HOLZST. UND SCHWABACHER STR.) SALZSTRASSE ERWEITERT.

TEILPLANÜBERSICHT M 1:5000

M 1:1000

09020 Nürnberg - New Genie G. - Telefon 0911/20 91 0 - Fax 20 91 96
 09040 Gera - New Genie G. - Telefon 0361/805 8000 - Fax 805 8000
 98014 Amersdorf - Cadzowberg Strasse 7 - Telefon 03027/9380 - Fax 9384

GEZEICHNET: KAPPLER ARCHITECTEN, LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO TAUTROT
 DATUM: 20.02.2000

ANLEGENDE:
 27.09.2003 KRE, 12.08.2003 KRE, 30.01.2004 KRE

GEPRÜFT PL
 PLB
 PFL
 PFL

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
 PLANBLATT
 BEBLATT GRÜNORDNUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND

FÜRTH DEN
 SCHÖNER
 DIPL.-ING. AMTSLEITER