SO Ladengebiet	TH max. 6,00m
I	0,8
a	FD/PD

A: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
2.1 SO sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ladengebiet
2.2 TH max. 6,00m maximale Traufhöhe 6,00m
2.3 0,8 Grundflächenzahl
2.4 FD/PD Flachdach/Pultdach 0-10°
2.5 I Anzahl der Vollgeschosse
2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.1 a abweichende Bauweise
3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
4.1 öffentliche Verkehrsfläche
4.2 F+R Fuss- und Radweg
4.3 Verkehrsgrünfläche
4.4 St Stellplätze
4.5 Einfahrtsbereich
4.6 Straßenbegrenzungslinie
4.7 Gehwege

5. Grünordnung
5.1 Festsetzung Baumneupflanzung
5.2 Zu erhaltende Bäume
5.3 private Grünflächen
5.4 Extensiv begrünte Dachfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen
6.1 Elektrizität/Umformstation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Ladengebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. (SO Läden)

Folgende Verkaufsflächen sind zulässig:

Verbrauchermarkt	ca.	1000m²	entspricht 66,7%
Bäcker	ca.	18m²	entspricht 1,2%
Metzger	ca.	14m²	entspricht 0,9%
Drogerie	ca.	420m²	entspricht 28,0%
Apotheke	ca.	48m²	entspricht 3,2%

Alle Geschäfte sind baulich und räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben. Sie dürfen nicht zusammengelegt werden.
Außerdem befindet sich eine Sparkassenfiliale im Baugebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt festgesetzte maximale Traufhöhe, sowie die Grundflächenzahl festgesetzt.

3. Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise nach BauNVO §22 (4) gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, mit der Abweichung dass Gebäude mit und einer Länge von mehr als 50m zugelassen sind.

4. Dachform, Dachneigung und Traufhöhen

Als Dachform sind Pult - und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 0° - 10°. Die festgestzte Traufhöhe bezieht sich auf die geplante Geländehöhe über Parkplatz.

5. Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen.

6. Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Pflanzgebot für Bäume

Die im Planteil festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen und zu erhalten.
Die zu pflanzenden Arten sind unter 6.2.2 festgesetzt.

Für die Unterpflanzung sowie Pflanzflächen in verkehrstechnischen Sichtdreiecken sind auch Bodendeckerrosen und nicht heimische Gehölzarten zulässig.

Die Pflanzungen sind so zu pflegen, daß sich die Gehölze artgerecht entwickeln können (fachgerechter Verjüngungsschnitt Unterlassung von Pestizideinsatz)

Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden.
Bei Ausfall der Pflanzungen ist gleichwertig nachzupflanzen.
Die Ausführungsstandards für Bepflanzungen der Stadt Fürth sind zubeachten.

6.2 Arten der Einzelbäume

QC Quercus Cerris (Zerreiche) H. 3xv.mDb.Stu 18/20

AP Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn) H 3xv. mDb. StU 18/20

Tt Tilia Tomentose Brabant (Linde) H. 3xv. mDb. StU 18/20

QR Quercus robur (Stieleiche) H 3xv.mDb. StU 18/20

Tl Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde) H 3xv. mDb. StU 18/20

6.2.3 Straucharten

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gew. Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cydonia oblonga - Quitte
Euonymus europaea - Spindelstrauch
Ligustrum vulgare - Liguster
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus spinosa - Schlehdorn
Pyrus pyraster - Wildbirne
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

7. Schallschutz

Lärmerzeugende Anlagen, z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen, sind so auszulegen, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung nicht überschritten werden. Die Summe aller auf die Immissionsorte einwirkenden Geräusche ist maßgebend. (Schall- technisches Gutachten des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH Nr. 16.08.1398 vom 20.08.2008).
Es wird ein maximaler Schallieistungspegel zur Begrenzung der Schallemissionen der Zu- und Abluftöffnungen (jeweils max. 73 dB(A)), der Kältetechnik (max. 73 dB(A)) und des Abgaskamines (max. 73 dB(A)) festgesetzt.
Auf nächtliche Anlieferungen (22:00 - 06:00 Uhr) für das Ladengebiet ist vollständig zu verzichten.

8. Hinweis

Die notwenige CEF-Maßnahme gem. den beliegenden Gutachten wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am 17.12.2008 auf Antrag die Einleitung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 1 vom 21.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 27.08. bis 11.09.2009 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 27.08. bis 10.09.2009 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bau- und Werkauschusses vom _____ als Entwurf beschlossen worden.

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Fürth, den
Stadt Fürth
Baureferat

Krausse
Stadtbaurat

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

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr.Thomas Jung
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. __ vom _____ rechtsverbindlich geworden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr.Thomas Jung
Oberbürgermeister

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr.

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom _____ aufgrund von §10 und §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509),

Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der "Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - Bay NatSchG) i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2; BayRS 791-1-UG),
zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetztes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66)

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I),
zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetztes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66)

Art. 23 der Gemeinde ordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl S. 796; BayRS 2020-1-1-I)
zuletzt geändert durch § 10 des Gesetztes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

folgende Satzung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr.

§ 1

Für den in Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom _____

§ 3

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

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

V + E Nr. XIII

für das Gebiet: "NAHVERSORGUNGSZENTRUM BRESLAUER STRASSE"

Teilplanübersicht M 1 : 5000

entworfen:
gezeichnet:
geprüft:

ARCHITEKTURBÜRO KOLLISCHON
90530 WENDELSTEIN ZUM HANDWERKERHOF 1
Tel.: 09129-28288-0 Fax.: 09129-28288-10

Bestandteile:

Änderungen: Datum: Name:
14.12.2011, Architekturbüro Kollischon
26.11.2012, 7. Lärmschutz

Verfahrensstand:
erneute öffentliche Auslegung

Stadtplanungsamt
Fürth

Fürth,

Most
Dipl.- Ing., Amtsleiter