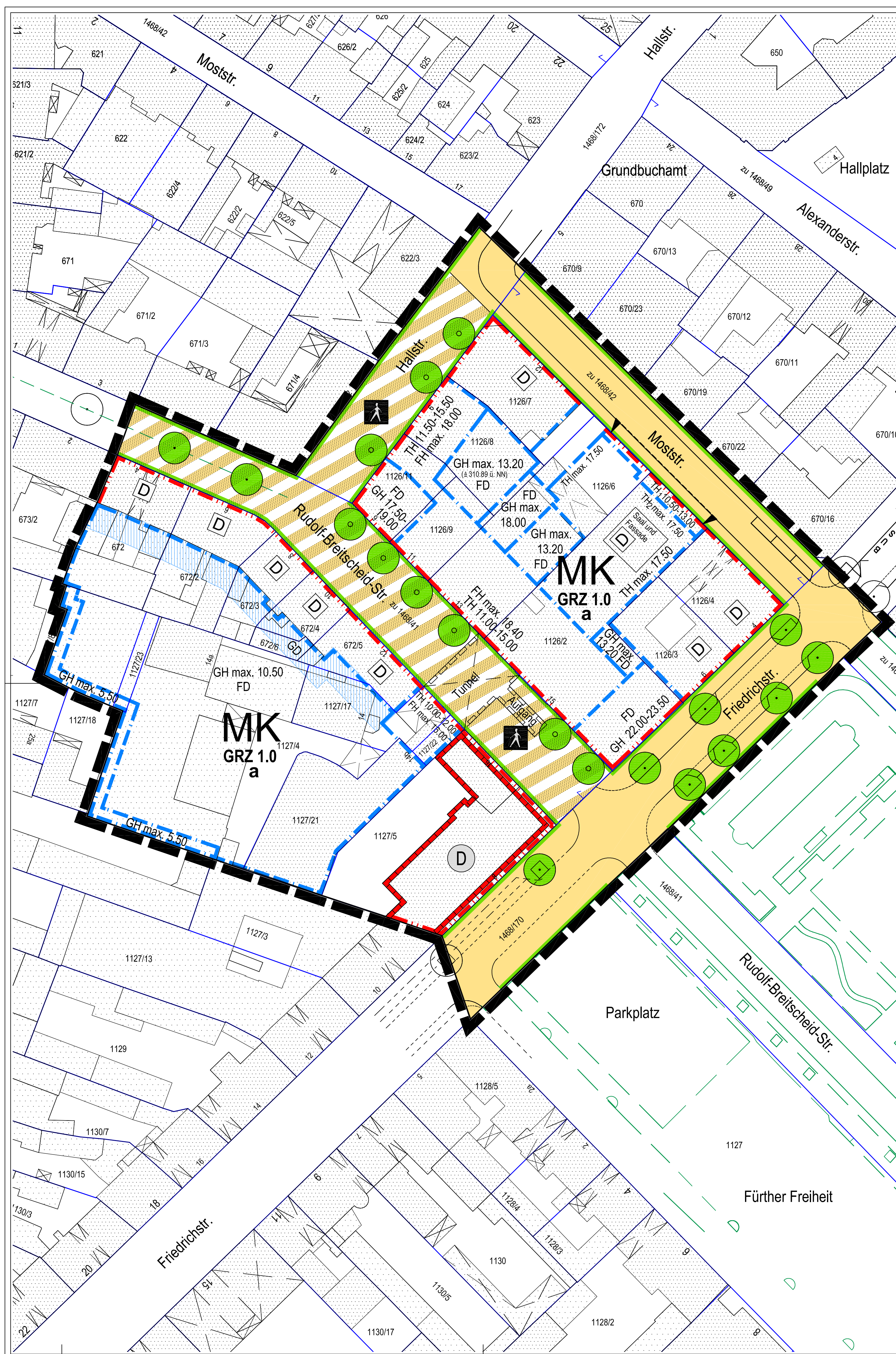




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden die Festsetzungen des seit 18.10.1991 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 428 übernommen. Somit gilt: Als Art der baulichen Nutzung ist Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Lichtspieltheatern, Kegel- und Bowlingbahnen sind unzulässig. Diskotheken sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- 1. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen muss gewährleistet werden, dass die für das Baugebiet selbst und die Nachbarschaft maßgeblichen Grenzwerte der TA-Lärm, DIN 18005 und VDI-Richtlinie 2058 eingehalten werden. Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 2. Die notwendigen Stellplätze müssen nachgewiesen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt festgesetzten Traufhöhen oder Gebäudehöhen (jeweils bezogen auf die Straßenoberkante) sowie die Grundflächenzahl festgesetzt.

40 % der Flachdachfläche im Blockinnenbereich (d. h. nicht auf den straßenseitigen Baukörpern) südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße (Wölfel-Areal) darf mit Aufbauten für Technik, Lager, Sozialbereiche und Büros bebaut werden. Sie müssen baulich zusammengefasst werden und dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Aufbauten müssen allseitig in gestalterisch ansprechender Form und Material verkleidet werden.

Im Bereich der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung sind keine Gebäudehöhen festgesetzt. Hier ist bei eventuellem Verlust eines Bau- denkmals die Kubatur des Gebäudes wiederherzustellen, dabei ist die Fassadenhöhe (Traufhöhe) des ehemaligen Baukörpers einzuhalten.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise (a). Zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind Unterschreitungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig.

In den Untergeschossen der vorgesehenen Baumaßnahme sind Tiefgaragenstellplätze erforderlich.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Blockinnenbebauung im Wölfel-Areal ist mit einer Glasüberdachung an die rückwärtigen Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude auf der Südseite der Rudolf-Breitscheid-Straße (Hs.-Nr. 4-12) anzuschließen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Planblatt festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind während aller Baumaßnahmen zu schützen. Die Richtlinien für die Anlagen von Straßen Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)* sind einzuhalten.

Die im Planblatt festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Rahmen der Straßenplanung. Die Ausführung der Baumpflanzungen muss gemäß den „Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth“ erfolgen.

Dachbegrünung
Die Flachdachflächen in den Blockinneren sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

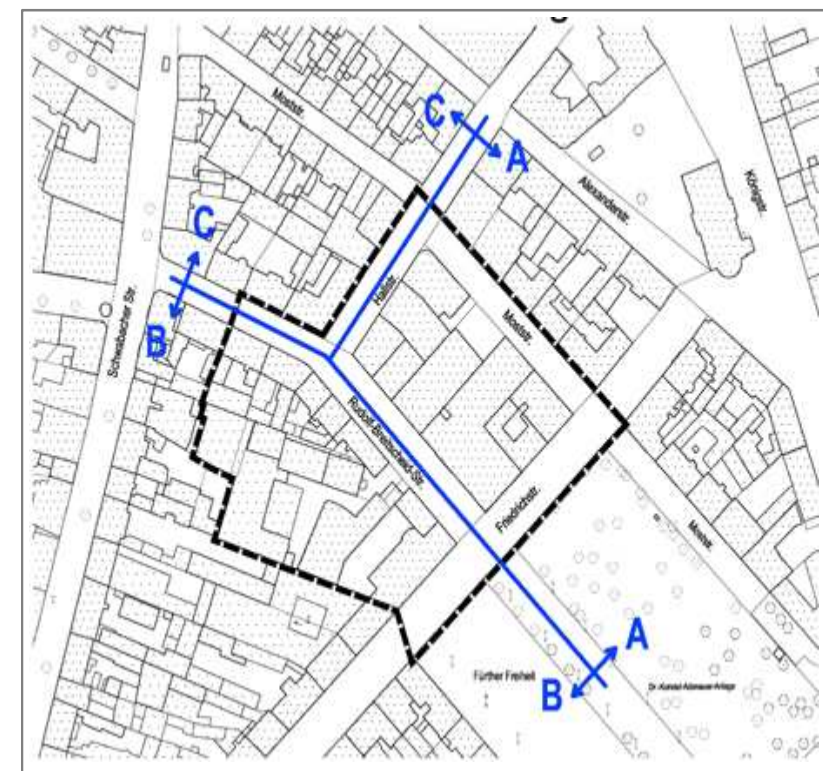
7. Immissionsschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen regeln nach DIN 45691 die Außenwirkung des Bebauungsplanes. Die dabei zu beachtenden schallimmissions-schutztechnischen Anforderungen wurden von der Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH in dem Bericht 11726.1 vom 28.02.2013 erarbeitet.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

Sektor	zulässige Emissionskontingente L _{eq} in dB(A)			
	Teilfläche nördlich der Rudolf Breitscheid - Straße (Fiedler-Areal)		Teilfläche südlich der Rudolf Breitscheid-Straße (Wölfel-Areal)	
	tags 06.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 06.00 Uhr	tags 06.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 06.00 Uhr
Sektor A	63	48	61	46
Sektor B	61	46	60	45
Sektor C	62	47	60	45

Sektoren für Emissionskontingente



Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 sowie unter der Beachtung der in o. g. schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Berechnungsdaten und Immissionsorten und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Abweichungen sind möglich, bedürfen aber eines schalltechnischen Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Hinweise

- 1. Der Geltungsbereich befindet sich im Verdachtsgebiet für mögliche Kampfmittel / Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Vor Grabungsarbeiten werden dringend Bodensondierungen empfohlen.
- 2. Ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, ist das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth unverzüglich zu informieren (Art. 1 BayBodSchG). Ebenso sind sämtliche Informationen von möglicher Altlastenrelevanz (Historische Standorterkundungen, Gebäude-, Baugrund- oder sonstige Untergrunduntersuchungen) dieser Dienststelle umgehend vorzulegen.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
 - MK Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
- Maß baulichen Nutzung
 - GRZ 1.0 Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die Straßenoberkante in Metern:
 - TH z. B. 11.00-15.00 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - TH z. B. max. 17.50 maximale Traufhöhe
 - FH z. B. max. 18.00 maximale Firsthöhe
 - GH z. B. max. 10.50 maximale Gebäudehöhe
 - GH z. B. 22.00-23.50 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - FD Flachdach
 - GD Glasdach
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone
 - Zu- und Abfahrtsbereich Tiefgarage und Anlieferung
 - Tunnel und Aufgang Tiefgarage (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Unterquerung der Straße)
 - zu erhaltende Bäume
 - zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen
- 1127/21 Flurnummer
- 15 Hausnummern

Nachrichtliche Übernahme

- ① Denkmalensemble (gem. Bayerischer Denkmalliste)
- ⓓ Baudenkmal (gem. Bayerischer Denkmalliste)

Bei Gebäudeabbrüchen ist die Arbeitshilfe "Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung, Entsorgung" des Bay. LfU von 2003 zu beachten. Die Entsorgung von eventuell gefundenen schadstoffhaltigen Baustoffen und/oder entsorgungsrelevant belasteten Auffüllungsmaterialien bzw. Böden bei Aushubmaßnahmen im Geltungsbereich ist abfallrechtlich mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz abzuklären.

- 3 In einem Teilbereich des neuen Einkaufsschwerpunktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße liegt eine Kontamination der ungesättigten und gesättigten Bodenzone mit Mineralölkohlenwasserstoffen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen vor. Die weitere Erkundung und die Sanierung dieser Untergrundverunreinigung erfolgen im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 370a

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, 82),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689),

Art. 23 der Gemeindeordnung 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 § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30),

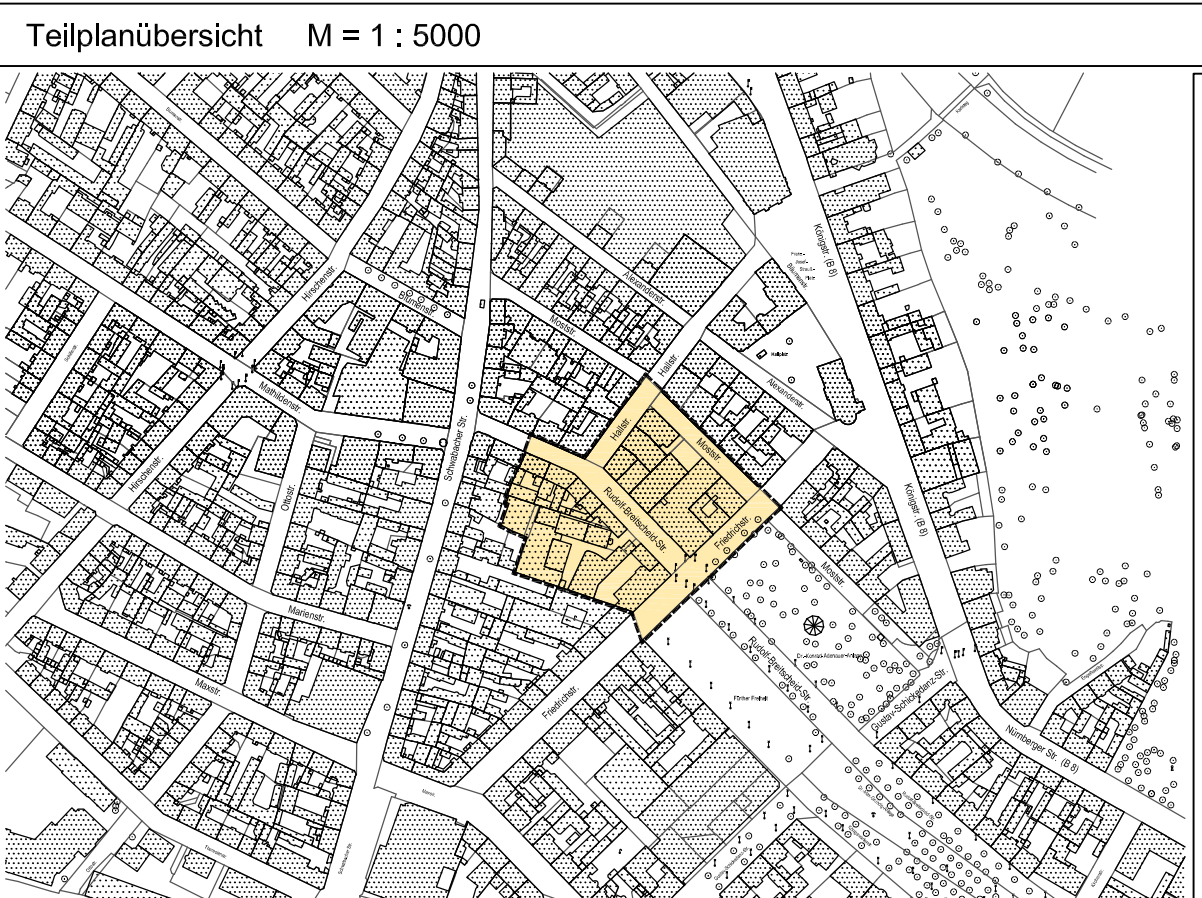
folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 370a

- § 1 für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
- § 2 der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom
- § 3 der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 370a
"Neuer Einkaufsschwerpunkt in der Rudolf-Breitscheid-Straße"



M 1 : 500

entworfen:
gezeichnet:
geprüft:

Marquardt/Oppermann
Kaphengst/Scheidig

PL/B
VPL

Liebers
Dr. Böhlinger

Verfahrensstand:

Auslegungsbeschluss

Änderungen:
Korrektur Legende Denkmalschutz
Baugrenzen Fiedler Areal
Ergänzung in Text Festsetzungen Lärmschutz, Hinweis Altlasten
Legende

Datum:
April 2013

Name:
Sch

Stadtplanungsamt
Fürth

Fürth, 21.02.2013
Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter