

**Textliche Festsetzung**

**1. Grundfläche (GR)**

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht hinzuzurechnen. Je Baugrundstück muss ein Mindestanteil von 20 % von baulichen Anlagen freigehalten bleiben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3, 5 BauNVO sowie § 19 BauNVO.

**2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Wandhöhe (WH) ist bei einem Bauwerk mit geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. bei einem Flachdachbau die Oberseite der Attika. Der Nutzungsschablone sind die oberen Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe zu entnehmen. Untere Bezugspunkte sind die Geländeoberfläche in Meter über Normal Null: 288,5 m üNN auf der zur Würzburger Straße orientierten Nordseite des Plangebietes und 286,5 m üNN auf der zur Cadolzheimer Straße orientierten Südostseite.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3, 5 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die zum Kreuzungspunkt Würzburger Straße/ Cadolzheimer Straße orientierte vordere Baugrenze (Ecke) darf ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss durch Vorkragungen des Gebäudes überschritten werden; Dieser Vorbau darf die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht überschreiten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.

**6. Artenschutz**

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten und alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Deshalb ist die artenschutzrechtliche Relevanz zu überprüfen.

Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann u.U. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom **06.03.2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.04.2002** durch Amtsblatt Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **16.09.2013** bis **27.09.2013** stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom **21.05.2014** als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.06.2014** bis einschließlich **14.07.2014** öffentlich ausgelegt.

Fürth,  
Stadt Fürth  
Baureferat

Krause  
Stadtbaurat

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

Fürth,  
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 mit Begründung kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth,  
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Maß der baulichen Nutzung

- |     |                             |  |
|-----|-----------------------------|--|
| 1   | 1 = z.B. 326 m <sup>2</sup> | Grundfläche (GR) als Höchstmaß                   |
| 2 3 | 2 = V                       | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß             |
| 4   | 3 = z.B. 304 m üNN          | Wandhöhe in Meter über Normal Null als Höchstmaß |

- |          |                       |
|----------|-----------------------|
| Bauweise |                       |
| 4 = g    | geschlossene Bauweise |

- |         |  |
|---------|--|
| ---     | Baugrenze                                  |
| ---     | Baulinie                                   |
| ---+--- | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung |

**Hinweise**

**1. Munitionsverdacht-Belastungsgebiet**

Das Plangebiet ist nach dem Entmünitionierungsplan der Stadt Fürth als „Belastungsgebiet“ gekennzeichnet. Vor dem Beginn von Bodenarbeiten sollte daher eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe eingeholt werden, um eine sichere Haftungs-freistellung als Grundstückseigentümer(in)/Bauherr(in) zu erreichen. Es wird auf die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Innenministeriums verwiesen (<http://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>).“

**2. Schutz der bestehenden Straßenbäume entlang der Würzburger Straße**

Der Schutz der Straßenbäume entlang der Würzburger Straße ist während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun fachgerecht sicherzustellen.

**3. Schalltechnischer Nachweis**

Auf Baugenehmigungsebene ist bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet über eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

**4. Altlasten**

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation ist vor Baubeginn eine historische Gebietsrecherche durchzuführen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind ggf. weitere Felduntersuchungen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sollten Aushubmaßnahmen durchgeführt werden, sind diese gutachterlich zu überwachen (Sachverständiger § 18 BBodSchG). Bei Aushubmaßnahmen ist das Aushubmaterial vom natürlichen anstehenden Boden separat zu erfassen und über die Entsorgung der Aushubmaterialien auf Basis noch durchzuführender repräsentativer Deklarationsanalysen zu entscheiden. Aufgrund festgestellter LHKW-Grundwasserverunreinigungen ist eine Überprüfung der Grundwasserbeschaffenheit rechtzeitig vor dem Beginn von Aushub- bzw. Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.

Alle Maßnahmen sind in Abstimmung und Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Ordnungsamt der Stadt Fürth, Abt. Altlasten und Bodenschutz durchzuführen.

**5. Bodendenkmäler**

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (wie u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Fürth.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264a

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

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, S. 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 Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08.04.2013, 174),

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 Art. 20a Abs. 4 Satz 1 geänd. (Art. 65 Abs. 2 G v. 24.07.2012, 366),

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264a

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom **05.07.2013** i. d. F. vom **22.05.2014**

§ 3

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

Fürth,  
Stadt Fürth

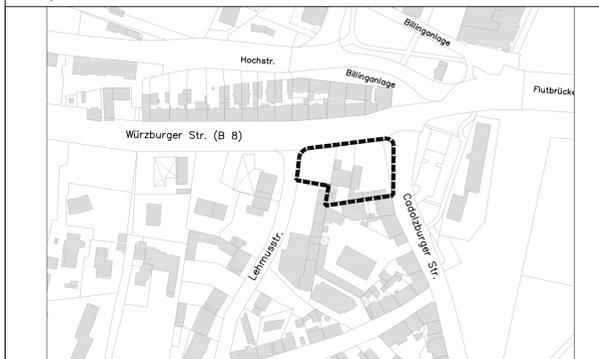
Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 264a**

für den Blockrand auf der Südseite der Würzburger Straße zwischen der Cadolzheimer Straße im Osten und der Lehmusstraße im Westen

Teilplanübersicht M 1 : 2500



 M 1:500	entworfen: gezeichnet: geprüft:	Horak Scheidig PU/B PU/F	Verfahrensstand: <b>Satzungsbeschluss</b>
		LIEBERS SCHAMICKE	

Änderungen:	Datum:	Name:
Ergänzung Hinweise	14.11.2013	HO
Überbaubare Grundst.f.	31.01.2014	Sch
	22.05.2014	Sch

**Stadtplanungsamt  
Fürth**

Fürth, 05.07.2013  
M o s  
Dipl.- Ing., Amtsleiter