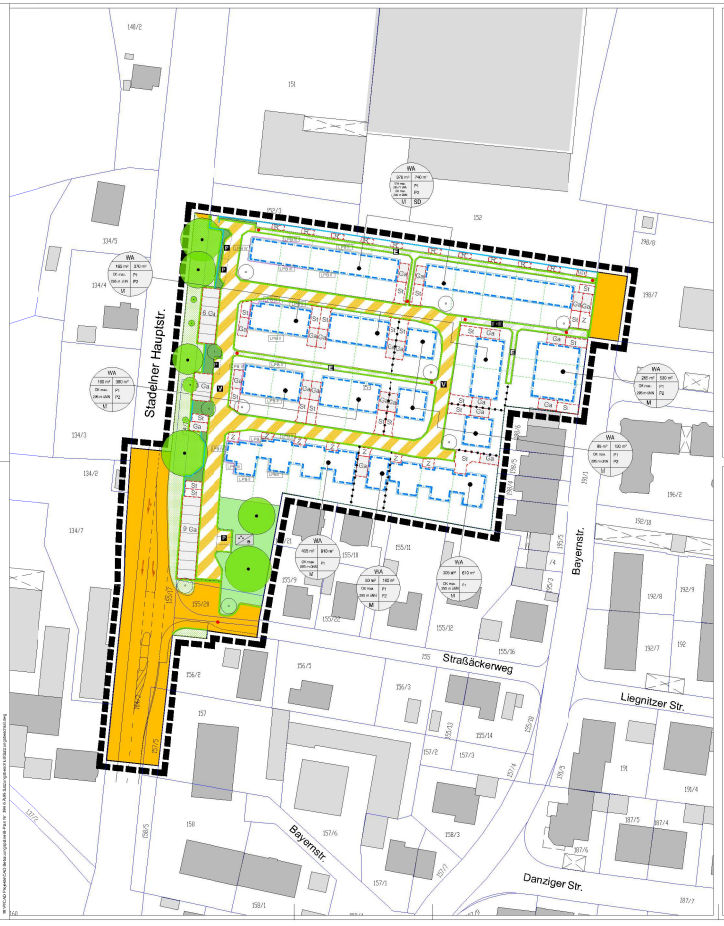

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

1	
2	3
4	5
6	7

1 ≠ WA — Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.)

Maß der baulichen Nutzung

2 ≠ z B. 95 m² — Grundfläche (GR) als Höchstmaß (vgl. Festsetzung 2.1)
3 ≠ z B. 190 m² — Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
4 ≠ z.B. GK max. 280 m²BM — Obergrenze der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 2.2)
WH max. 205 m üNN — Wandhöhe in Meter über Normal Null als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 2.2)

Pflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5 ≠ P1 — Index für Maßnahmen (s. textliche Festsetzung 2.4)
P2 — Index für Maßnahmen (s. textliche Festsetzung 3.7)
6 ≠ M — Index für Maßnahmen (s. textliche Festsetzung 3.1)

Örtliche Bauvorschriften

7 ≠ SD — Satteldach (s. örtl. Bauvorschrift 1.)

Baugrenze (s. textliche Festsetzung 4.)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

B — Eigentümerweg als Fußweg

F — Fuß- und Radweg

P — Öffentliche Parkplätze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzug mit Nutzungsbeschreibung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich wird sich auf der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes.

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die Nutzungsgutachten der Kommunizung wird von der Festgestellung der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Schallschutzmaßnahmen abhängig gemacht.

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

2. Maß der baulichen Nutzug (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (GR)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

nicht hinzuzurechnen. „Ist Baugrundstück muss ein Mindestanteil von 30 % von baulichen Anlagen freigehalten bleiben. Ausgenommen hiervon ist das durch Tiefgaragenanlagen bzw. Kellerbauten bedeckte Grundstück (Kellerunterbauung) von der Bemessung mit einem Mindestbaulichkeitsanteil von 25 %.

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die oberen Bezugspunkte & die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind die Oberkante des Gebäudes sowie die Wandhöhe. Die Wandhöhe ist bei einem Baukörper mit geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberseite der Dachhaut bei einem Flachdachbau die Oberseite der Attika. Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt (z. B. Oberseite Firstsigel). Der unteren Bezugspunkt ist la mittlere Höhe des Geländes über dem Meeresspiegel (DB35 m).

Folgende Abweichung von a festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist ausnahmsweise zulässig: Bauliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgesetzte Oberkante (OK) der Gebäude auf 2,0 der Dachfläche um 2,0 m überschreiten, sofern eine umlaufende 1,0 m breite Dachrandzone freigehalten wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO.

3. Pflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Versickerungsbeschränkung (M)

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pfeifer mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnliches.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien

Für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, ergenommen Transformatorenstationen und Carports, gilt folgendes: „Ist Baugrundstück weit höchstens sechs Anlage auf einer Grundfläche von mind. 12 m² errichtet werden.

Im Bereich des Baulinienschreibens, zwischen der Lärmschutzwand parallel zur nördl. Geltungsbereichsgrenze und den darunter angeordneten Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung "Eigentümerweg als Fuß- und Radweg", sind Flächen zur Errichtung von Remisen durch Planeintrag festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2V im § 23 Abs. 5 BauNVO Satz 3 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Der folgende Festsetzungen liegen die schalltechnische Schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & CoKG, Nürnberg, mit Bericht 113713 zugrunde.

5.1 Aktive Maßnahme / Schallschutzwand

Zur Vorbeugung von Immissionen (Gewerbelärm) ist parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Schallschutzmauer von 2,30 m Höhe zu errichten.

Zur Vermeidung von Immissionen des Straßenverkehrslärms ist der Westseite des Plangebietes eine Garagenzeile mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten. Die über ziehen der Garagen im Bereich der festgesetzten Gebäudeflächen sind durch 2,50 m hohe Schallschutzwände zu schließen.

5.2 Passive Maßnahme / Lärmschutzgrundriss

Die Gebäude im Bereich der beiden nördlichsten Baufenster erhalten Lärmschutzgrundrisse. Demzufolge sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur an der, den nördlich angeordneten Gewerbegebiet (ausgenommen das Pflergebäudebereiches) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wenn die Belüftung und Belüftung von Aufenthaltsräumen über die schallschutztechnisch unbedenkliche Gebäudeseitenseite gesichert ist, sind Fenster von Aufenthaltsräumen auch an der Gebäudeseite (West bzw. Ostfassade) zugelassen.

5.3 Passive Maßnahme / Lärmpegelbereiche

An Baukörpern, mit den in der Plankeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Fassaden, sind zum Schutz von Verkehrsgeräuschen passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche **II bis IV gilt**, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung als erforderliches, resultierendes Schallisolationsmaß R'w, res. nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrektur nach Tabelle 9 der DIN 4109 durch eine Raumplanung zu beachten).

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich **II** nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Bauteilmaß resultierenden Schallisolationsmaß (ref. Rw, res.) von **30 dB**, als Lärmpegelbereich **III** von **35 dB** und als Lärmpegelbereich **IV** von **40 dB** zu errichten.

Das sich aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich ergebende Schallisolationsmaß gilt auch für Dachflächen, sofern diese Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Im Bereich der Lärmpegelbereiche II und IV sind in zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer, u. ä.) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 394 6. Ä

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 15.07.2014 (BGBl. I 954),

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 (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 298 der Verordnung vom 22.07.2014, GVBl. S. 286,

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 § 1 Nr. 177 der Verordnung vom 22.07.2014, GVBl. S. 286,

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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014, GVBl.S. 286

folgende Satzung des Bebauungsplanes **Nr. 394 6. Ä**

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 394 aufgestellt.

§ 2

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom **11.09.2013** i. d. F. vom **23.01.2015**

§ 3

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

Fürth, ...
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Private Grünflächen. Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün (s. textliche Festsetzung 3.5)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün (s. textliche Festsetzung 3.5)

PG — Parkanlage, extensiv (s. textliche Festsetzung 3.5)

Zu erhaltender Baum (s. textliche Festsetzung 3.2)

Zu pflanzender Baum (s. textliche Festsetzung 3.3)

Umgrenzung von Flächen für Nutzenaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung

GA — Garagen (s. textliche Festsetzung 3.6 und 3.7)

St — Stellplatz (s. textliche Festsetzung 3.1)

Z — Zufahrt zur GA (s. textliche Festsetzung 3.1)

MGR — Müllsammelstelle

R — Remise (s. textliche Festsetzung 4.)

Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzung 5.6 und 5.1)

LPB III | LPB IV | LPB II — Lärmpegelbereiche mit Kennzeichnung der betroffenen Außenseite (s. textliche Festsetzung 5.3)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Zeichenerklärung für Hinweise

Abspannpfeiler

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Geplante Grundstücksgrenze

Örtliche Bauvorschriften

3.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan als zu erhalten bzw. als zu pflanzenden gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust lückenlos zu ersetzen. Die Schäfer der Bestandsbäume ist während der gesamten Bauzeit durch eine ortsfeste Schutzzaun fachgerecht sicherzustellen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

3.3 Anpflanzen von Bäumen

Die als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume haben folgende Qualitätsmerkmale zu erfüllen:

- Stammdurchmesser und -ähnlicher Laubbaum 2, oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, SU 12-14 cm, gerader, durchgehender Leittrieb; Alternativ als alternativer Obstbaum, garagen als Hochstamm mit Stamm gepflanzt ge

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.4 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Je Baugrundstück sind einzusetzen:

- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, SU 12-14 cm, gerader durchgehender Leittrieb; anzupflanzen und zu erhalten; Alternativ als alternativer Obstbaum garagen als Hochstamm mit Stamm gepflanzte ge
- drei standortgerechte und heimische Heckengehölze Strauscher, 3xv., 3-5 Triebe, ab, Höhe 80-100 cm anzupflanzen
- dauerhafte Pflege und Erhalt bzw. sachgerechter Ersatz abgängiger Gehölze
- die festgesetzten Einzelbäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.5 Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen (s. textlicher Festsetzungen 3.2 und 3.3) ist eine gärtnerische Gestaltung der Grünflächen vorzunehmen durch:

- Neuanlg von heimische Laubsträucher, sukzessive Strauscher und Bäumen bzw. Rosenmischsaat oder Mähgarnsaat einschaeung
- dauerhafte Pflege und Erhalt bzw. sachgerechter Ersatz abgängiger Gehölze

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.6 Gestaltung der Garagen-Lärmschutzwand

Die zur Straßäckerweg Hauptstraße orientierte Garagen-Lärmschutzwand ist zu gestalten durch:

- Flächige Hinterspannung mit Kletterpflanzen: Anbau Anbepflanzung einer Kletterhilfe als Rankgerüst Alternativ: Sichtige Hinterpflanzung der Garagen durch standortgerechte und heimische laubtragende Sträucher 2xv., 3-5 Triebe, ab, Höhe 80-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m
- auf max. 1/3 der Fläche der zur Straßäckerweg Hauptstraße orientierten Garagen-Lärmschutzwand ist eine unbemaltige Gestaltung (z.B. Holzverschalung) zulässig
- Schließung der Garagenzeile im Bereich der Grünflächen durch Schallschutzelemente
- dauerhafte Pflege und Erhalt bzw. sachgerechter Ersatz abgängiger Gehölze

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.7 Dachbegrünung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (P2)

Im Bereich der mit P2 gekennzeichneten Baugrundstücke sind die Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) in extensiven Gründach auszubilden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

1. Dachform, -farbe und -material

Die Reihenhauszeilen im Bereich der zwei nördlichsten Baufenster sind nur mit Satteldach (SD) zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind rote und rotbraune Tondachziegel oder Betonziegel zu verwenden. Ausnahmsweise können auch schwarzfarbige grasse Dachfarben verwendet werden. Glasierte, glänzende und ähnlich glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Nur auf den südexponierten Dachflächen sind pro Baugrundstück entweder eine, zwei Dachgauben zulässig, zwei Dachschrägfenster zulässig. Ihre Breite wird auf

jeweils max. 1,8 m begrenzt. Der seitliche Abstand der Dachgauben bzw. -einschnitte untereinander und zur Außenkante des Dachvorsprungs bzw. zur Grundstücksgrenze darf nicht kleiner als 1,5 m sein; der Abstand zum First und dem Anschlusspunkt des Dachgaubes bzw. Dacheinschnittes muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

2. Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentreppen zulässig

Grundstückseinfriedungen gleich welcher Art sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,2 m zulässig. Sichtschutzzäune und Terrassentreppen bis dieser ainer Höhe von max. 2,0 m sind ohne Tiefe von max. 4,0 m je Grundstücksgrenze erhaltbar. Eine Strauchpflanzung gilt nicht als Einfriedung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

Hinweise

1. Rodungs- und Abbrucharbeitenbeschränkung

Abbruch der Gebäude außerhalb der Wochenstubenbesetzt in Fledermäuse sowie der Brut- zeiten der Gebäude bewohnenden Vogelarten. Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit. Abbruch und Rodungen finden somit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar statt.

2. Denkmalschutz

Wegen des Lagos des Plangebietes am Tannenwasserl ist grundsätzlich eine archäologische Fundverwartung in Betracht zu ziehen. Der Baubeginn ist drei wenigstens 2 Wochen vor Aufnahme der ersten Erdarbeiten der Unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, damit diese und die Herbst zuständigen Bodenaufschlüsse in Augenschein genommenen und Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation ggf. anfallender Funde oder Befunde frühzeitig veranlasst werden kann.

Für eu Tage freiliegende Bodenaufschlüsse (mitu u. a. auftretige sodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Skelettgerüste, Scherben und Knochen) ist Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg sowie der Untere Denkmalschutzbehörde, Fürth.

3. DIN - Vorschrift

Gemäß DIN - Vorschriften sind während der Dienstzeiten des Stadtplanungsamtes, Stadtgebiet Bebauungsplanung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2 einzusehen.

Der Stadtrat hatte der Sitzung vom **19.06.2013** die Änderung für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 394 beschlossen. Die Beschluss zur Änderung ,wurde am **02.07.2013** durch Amtsblatt **Nr.13** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und öffen- ,für den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hatte der Zeit vom **08.07.2013** bis **19.07.2013** stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.06.2014** die Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeit vom **16.10.2014** bis einschließlich **17.11.2014** öffentlich ausgelegt.

Fürth, ...
Stadt Fürth
Baurabat

Kmuller
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth ist mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth, ...
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im A- rechtsverbindlich der Stadt Fürth in ..... von ..... rechtsverbindlich gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 10 BauGB jedoch eingesehen ins ..... ten.

Fürth, ...
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth

Deckblatt zur 6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 394

Für das Gebiet:

zwischen Straßäckerweg, Bayernstraße und Stadelner Hauptstraße

Teilplanübersicht M 1 : 5000

N M 1:500	entworfen: gezeichnet: gepr.:	Frank Schadig / PB PM Wd	Bestandteile des Bebauungsplanes
Änderungen:	Datum:	Name:	Verfahrensstand:
Ergänzung	11.02.2014	Sch	**Satzungsbeschluss**
text. Festsetzung	18.06.2014	Sch	
text. Festsetzung	01.09.2014	Sch	
text. Festsetzung	23.01.2015	Sch	
Stadtplanungsamt Fürth			Fürth, 11.09.2013 Moser Dipl.- Ing., Amtsleiter