

Crataegus crus-galli Crataegus laevigata Crataegus monogyna Crataegus pruinifolia Fraxinus ornus Malus communis Malus silvestris Prunus avium Prunus avium 'Plena' Prunus cerasifera Prunus domestica Prunus mahaleb Prunus padus Prunus calleryana Prunus communis Prunus pyrastis Quercus robur 'Fastigiata' + Robinia pseudacacia 'Monophylla' + Sorbus aria 'Magnifica' Sorbus aucuparia Sorbus aucuparia var. Edulis Sorbus domestica Sorbus intermedia Sorbus torminalis + Taxus baccata	Hahndorn Zweigfittiger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Pflaumenblättriger Weißdorn Blumeneiche Garten-Äpfel Holzapfel Vogelkirsche Gefülltblühende Vogelkirsche Kirschpflaume Zwetschge Steinweissel Gemeine Traubenkirsche Stadtbirne Gartenbirne Wildbirne Skuleneiche Straßenkazie Mehlbeere Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum Eibare Eberesche Speierling Schwedische Mehlbeere Eisbeerbaum Gewöhnliche Eibe
C. Sträucher (über 2 m Höhe) Acer campestre Amelanchier ovalis Amelanchier lamarckii Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Cotoneaster, in hohen Arten wie C. bullatus, C. divaricatus Crataegus, in Arten wie Abs. B. + Euonymus europaeus Hippophae rhamnoides + Ligustrum vulgare Ligustrum vulgare 'Atrovirens' + Lonicera xylosteum + Lycium barbarum Prunus, in Arten wie Abs. B. Prunus spinosa Pyracantha in Arten u. Sorten Ribes aureum Ribes divaricatum Ribes sanguineum + Rhamnus cathartica Rosa, in Arten wie: R. canina R. glauca (R. rubrifolia) R. multiflora R. rubiginosa R. rugosa Salix, in Arten wie S. caprea mas S. purpurea Sambucus nigra Syringa in Arten u. Sorten + Viburnum lantana + Viburnum opulus	Feldahorn Felsenbirne Kupferfelsenbirne Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Felsenispel Dorn Pfaffenhütchen Sanddorn Liguster Wintergrüner Liguster Gemeine Heckenkirsche Gewöhnlicher Bockdorn Kirsche, Zwetschge Schlehe Feuendorn Goldjohannisbeere Amerik. Wildstachelbeere Blutjohannisbeere Kreuzdorn Hundsrose Blaue Hechtrose Vielblütige Rose Schottische Zaunrose Apfelrose Kätzchenweide Purpurweide Schwarzer Holunder Flieder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball

D. Sträucher (unter 2 m Höhe) Aronia melanocarpa Berberis, niedrige Arten Cornus stolonifera 'Kelsey' Cotoneaster, niedrige Arten Cytisus scoparius Genista tinctoria + Ligustrum obtusifolium var. Regelianum + Ligustrum vulgare 'Lodense' Potentilla, in Arten u. Sorten Ribes alpinum Ribes nigrum Ribes uva-crispa Rosa, in niedrigen Arten wie R. arvensis R. pimpinellifolia (R. spinosissima) Rubus fruticosus Spiraea in Arten u. Sorten + Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	Apfelbeere Berberitze Niedriger Hartriegel Felsenispel Besenraster Färbeginster Niedriger Liguster Zwergliguster Fünffingerstrauch Alpenjohannisbeere Schwarze Johannisbeere Stachelbeere Allgemeine Strauchrose Feldrose Bibemellrose Brombeere Spierstrauch Schneebere
E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana + Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra + Viburnum lantana + Viburnum opulus	Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Liguster Schlehe Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
F. Kletter- und Schlingpflanzen zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen Selbstklimmendi: + Hedera helix Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Rankhilfe erforderlich: Aristolochia macrophylla + Clematis, starkwüchsige Arten Humulus lupulus Lonicera, in Arten Polygonum auberti Rosa, in Sorten + Wisteria sinensis	Efeu Wilder Wein Wilder Wein Pfeifenwinde Waldrebe Hopfen Geißblatt Knöterich Kletterrosen Blaueregen
G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung <u>Sedum, Arten wie</u> S. ac S. album S. reflexum <u>Kräuter / Stauden, Arten wie</u> Allium schoenoprasum Dianthus carthusianorum	Scharfer Mauerpfeffer Weißer Mauerpfeffer Felsenmauerpfeffer Schnittlauch Karthäusernelke

Hieracium pilosella Potentilla verna Petrohragia saxifraga Gräser, Arten wie Agrostis tenuis Festuca ovina Festuca rubra Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.	Kleines Habichtkraut Frühlingsfingerkraut Felsennelke Rotes Straußgras Schafschwingel Rotschwingel
H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen: <u>Bäume / Hochstämme und Stammbüsche</u> mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm <u>Stärker</u> verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm <u>Bodenbedeckende Gehölze</u> 3-9 Stück pro m ² , mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm	

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am 30.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 19 vom 26.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 26.10.2016 bis 24.11.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 31.10.2016 bis 24.11.2016 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gemäss § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Fürth, den
Stadt Fürth
Baureferat

Lippert
Stadtbaurätin

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung 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 mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann gemäss § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 363c

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

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 durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372);

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375);

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 363c

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

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

§ 3

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

Fürth, den
Stadt Fürth

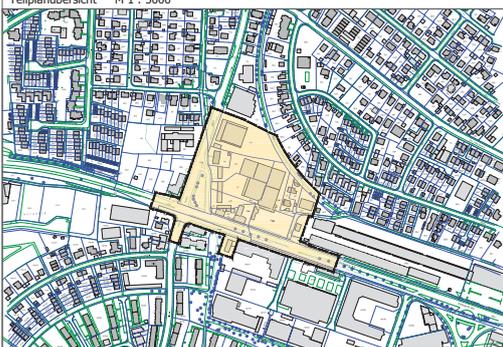
Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

 **Fürth**

Deckblatt zum **Bebauungsplan Nr. 363 c** mit integriertem Grünordnungsplan

Für das Gebiet: **"Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße"**

Teilplanübersicht M 1 : 5000



entworfen: Klaus / Horak
gezeichnet: Evrard / Scheidig
geprüft: P/B Meyer, P/F Schamnicke, Vpl Dr. Böhringer

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungen: Datum: 04.08.2018, Name: Sch
Ergänzung in Text: Festsetzungen: 08.06.2018, Name: Sch
redaktionell: 14.06.2018, Name: Sch

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, 15.11.2017

Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

In der Entwurfsplanung sind die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume, auch Wohnküchen, Arbeitszimmer/Büros) z.B. auf der lärmabgewandten Seite zu errichten (Lärmschutzgrundrisse).

Schutzbedürftige Räume können aber auch zur Lärmseite ausgerichtet sein, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. mechanische Lüfter in Kombination mit Schallschutzfenstern, hinterlüfteten Glasfassaden, vorgelagerten Wintergärten, verglasten Loggien oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen im Inneren ein nächtlicher äquivalenter Dauerschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Hierbei ist zu beachten, dass an den Süd-, Südost-, Südwest- und Westfassaden der geplanten Baukörper, die Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 erreicht werden. Die hieraus geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Tabelle (s.u.) sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w,ref} des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Freiflächen (Ruhezonen für Kommunikations-, Spiel- u. Sportbereiche) der geplanten Wohngebäude sind lärmabgewandt unter Hinzuziehung der schallschirmenden Funktion der einzelnen Baukörper anzuordnen.

Spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) muss im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) eine in Ost-West-Richtung verlaufende (temporäre) Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) in einer Höhe von mindestens 5,0 m errichtet sein. Bezüglich der Lage und der Dimensionierung der Lärmschutzeinrichtung wird auf die schallmissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 363c verwiesen.

Mit Beginn der jeweiligen Bauabschnitte im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) muss die Lärmschutzeinrichtung - entsprechend der jeweiligen Bauabschnitte - sukzessiv zurückgebaut werden.

- 10.2. Schallschutz Verkehrslärm – Eingeschränktes Gewerbegebiet
Das auf der Gewerbefläche vorgesehene Vorhaben ist künftig an den straßenzugewandten Süd- und Westfassaden den Verkehrsräuschmissionen der nahen Würzburger Straße und der Hansastraße direkt ausgesetzt. Bei der späteren baulichen Umsetzung sind daher für Büro- und Aufenthaltsräume vorrangig Lärmschutzgrundrisse anzustreben.

Durch eine lärmorientierte Grundrissplanung soll damit sichergestellt werden, dass schutzbedürftige Räume nur an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Büro- u. Aufenthaltsräumen an den verkehrswegegewandten Fassaden nicht vermieden werden kann, ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 sowie die nach VDI Richtlinie 2719 anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden. Die Einhaltung des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

- 10.3. Schallschutz Gewerbelärm
Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691/06/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent bzw. immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel L _{ex} in dB(A) / m ²	
		tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
GE neu	ca. 5.420	≤ 55	≤ 37

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691/06/, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der jeweilige Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm /03/ befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) (Relevanzgrenze nach DIN 45691/06/).

Die hierbei relevanten Immissionsorte 4 bis 7 sind im Planblatt eingezeichnet, damit die installierbaren Schalleistungspegel zweifelsfrei ermittelt werden können.

- 10.4. Anmerkungen und Hinweise zum schallmissionstechnischen Untersuchung:
Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /09/ zu ermitteln.

Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfolgen.

In der DIN 4109-1, Abs. 7 werden Aussagen zu den Außenlärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Nach DIN 4109-2 Abs. 4.4.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht (zzgl. Zuschlag von +10 dB(A)) und unter Berücksichtigung der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) errechnet.

Bei möglichen Überlagerungen der Schallimmissionen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm ist der resultierende Außenlärmpegel aus beiden Quellen zu ermitteln und zur Festlegung des passiven Schallschutzes nach Tabelle 7 der DIN 4109 (s.o.) heranzuziehen.

Die Addition der Freifeldkorrektur von 3 dB(A) darf nur einmal erfolgen, d.h. auf den dabei ermittelten Summenpegel.

11. **Grünordnung**
11.1 Je 300 m² Grundstückfläche ist mindestens 1 großkroniger Baum (vgl. Pflanzlisten - Ziffer A) aus regionaler Anzucht zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in seinem Bestand zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen.

Auf allen übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Pflanzlisten Ziffer B bis F) aus regionaler Anzucht zu pflanzen und durch entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in seinem Bestand zu sichern. Abgänge sind zu ersetzen.

Die jeweiligen Arten sind aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu entnehmen.

- 11.2 Darüber hinaus ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen (gem. der Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen) pro 10 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum (vgl. Pflanzlisten - Ziffer A) zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe muss dabei mindestens 10 m² betragen. Ein ausreichender Schutz vor Bodenverdichtung (z.B. durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Kleinsträuchern, Stauden usw.) ist zu gewährleisten.

12. **Spezieller Artenschutz**
Sich aus dem speziellen Artenschutzrecht ergebende CEF-Maßnahmen für diesen Bebauungsplan werden bzw. wurden im Bereich des B-Plan 277a und an der Würzburger Straße 185 und/oder 205 im Stadtgebiet Fürth umgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Durch den nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München.

Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunkstrassen geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten. Des Weiteren ist ein Schutzstreifen um die Mittellinie von +/- 5 m (Trassenbreite) freizuhalten.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunkstrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

2. Die vorhandene Schmutzwasser-Druckleitung bedarf einer Verlegung

TEXTLICHE HINWEISE

1. Gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten alle zu Tage tretenden Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen u. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911 / 235850, Fax 0911 / 2358528) mitzuteilen. Bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen, sofern nicht vorher eine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.
2. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EWS) - in der jeweils gültigen Fassung - wird verwiesen.
3. Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Richtlinie RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln 1999) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten zu beachten.
4. Die Ausfuhrungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

5. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.
6. Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz wird empfohlen, an geeigneten Stellen der Gebäudefassade und der Lärmschutzwand Nistkästen und Nisthöhlen für Vögel und sog. Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Diese sind regelmäßig zu reinigen und zu warten.
7. Für den Stellplatznachweis gilt die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
8. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Größere, fensterlose Fassadenflächen sollen mit hochwachsenden, dauerhaften Kletterpflanzen begrünt werden.
9. Bei der Gestaltung von Fassaden sollte eine sog. vogelfreundliche Verglasung verwendet werden. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen. (Verlag: Schweizerische Vogelwarte, CH-6204 Sempach, ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8, http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf).
10. Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal des ehemaligen Industrie flughafens Fürth ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch einzeln mit Bom benblindgängern zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
11. Die den textlichen Festsetzungen zu Grunde liegenden Normen und Regelwerke können im Stadtplanungsamt Fürth während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

PFLANZLISTEN

für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinder-spielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

A. Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus in Arten und Sorten	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer, Föhre

B. Mittel- und Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus 'Carriere'	Apfeldorn
Crataegus coccinea	Scharlachdorn

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Art der baulichen Nutzung:
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
GE^o	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE ^o) i.S.d. § 8 BauNVO
II - V	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze
	Baugrenze
GR 277	Grundfläche (GR) in m ²
GF 1140	Geschossfläche (GF) in m ²
	Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossigkeit bzw. der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung
	Überbauung (Fußgängerbrücke)
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Nicht zum Erhalt vorgesehene Bäume
	Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Elektrizität
	Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Kinderspielplatz
	Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
	Private Grünfläche; Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
	Lärmschutzwand, Höhe 2,5 m (zwingend, mit schallabsorbierender Ausbildung in südliche und westliche Richtung (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.1))

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1. Im Geltungsbereich wird für den nördlichen Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den entsprechend gekennzeichneten Baufeldern dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die ganz oder teilweise mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
 - 1.2. Im südlichen Teil des Plangebietes wird entlang der Würzburger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^o) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen, Vergnügungstätigkeiten und Waschstraßen unzulässig sowie Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.
Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass diese weder die Ortsteilversorgung noch die Innenstadt hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion beeinträchtigen.
 - 1.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE^o) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche bestimmte Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691/06/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten (vgl. hierzu textliche Festsetzung Ziffer 10.3). Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der Grundfläche und der Geschossfläche der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.
Die Flächen von Garagen einschließlich Tiefgaragen und Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.
- 3. Bauweise**
Es gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Balkone) in geringfügigem Ausmaß von bis zu 3,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Zwischen den beiden eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich und südlich der Würzburger Straße wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB eine Überbaubarkeit oberhalb der Straßenverkehrsfläche der Würzburger Straße zugunsten einer Überführung (Fußgängerbrücke) festgesetzt. Die Mindestdurchfahrthöhe von 4,5 m zur Würzburger Straße (Oberkante Fahrbahn) ist einzuhalten.

	Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen
	Öffentliche Parkplätze
	Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm von über 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zu erwarten sind (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.1)
	Immissionsort IO 4 (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.3) bzw. Schallimmissionstechnische Untersuchung, BIG-Messinger+Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH
	Straßenbegrenzungslinie
	Abzubrechendes Gebäude

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Topographielinien
	Flurstücksnummern
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
	Anordnungsbeispiel für Garagen-, Carport- und Stellplatzanlagen (oberirdisch)
	Bedarfserschließung
	Standortvorschlag für Baumneupflanzungen
	Straßenpoller (Durchfahrt / Durchgang nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bzw. Fußgänger / Radfahrer)
	Bemaßung in m

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen
	Zu verlegende SW-Druckleitung mit Schutzstreifen

- 5. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**
Tiefgaragen dürfen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der markierten Bereiche (Planzeichen 15.3 PlanZV) errichtet werden.
Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit einer Dachbegrünung (gem. Pflanzenliste) auszuführen.
Die Lage der Zu- und Ausfahrten für Tiefgaragen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO über entsprechende Planzeichen (Ziffer 6.4 PlanZV) festgelegt.
Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen usw.) herzustellen, es sei denn, eine Versickerung ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich.
Aneinandergebauete Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und die gleiche Höhe aufweisen. Sie sind hinsichtlich der Bauweise sowie Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
- 6. Nebenanlagen**
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei, und Blockheizkraftwerke sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Dächer**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (bis maximal 30° Dachneigung) zulässig.
- 8. Abstandsflächen**
Bei den im Bebauungsplan zugelassen oder vorgeschrieben Außenwänden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- 9. Fassaden**
Zur Farbgebung von Fassadenflächen sind helle, jedoch keine reinweißen und primären Farbtöne zu verwenden.
- 10. Immissionsschutz**
 - 10.1. Schallschutz Verkehrslärm – Allgemeines Wohngebiet
Im Planblatt zum Bebauungsplan sind die Gebäudefassaden mit einem Planzeichen (Dreieckssymbol) gekennzeichnet, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.
Auf der künftigen Gewerbefläche zwischen der südlichen Grenze des Wohngebiets und der Würzburger Straße ist - sofern in den fraglichen Bereichen noch keine Gebäude errichtet worden sind - entlang der Würzburger Straße ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit schallabsorbierender Ausbildung in Richtung Straße mit einer Höhe von mindestens 5 m über Fahrbahnoberkante der Würzburger Straße auszuführen. Die örtliche Lage und erforderliche Ausdehnung der Schutzmaßnahme ist aus Anlage 5 + 16 der schallimmissionstechnischen Untersuchung näher ersichtlich.
Für die Freiflächen und möglichen Spielzonen der geplanten Kindertagesstätte ist eine ergänzende Schutzmaßnahme (z.B. Schallschutzwand mit schallabsorbierender Ausbildung in Richtung Hansasträße/öffentlicher Parkplatz) mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. an der westlichen Grenze zum öffentlichen Parkplatz erforderlich. Die örtliche Lage und erforderliche Ausdehnung der Schutzmaßnahme ist aus Anlage 5 + 16 der schallimmissionstechnischen Untersuchung näher ersichtlich.