Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — max. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4

III — max. 3 Vollgeschosse zulässig

FH =11,50 m — max. zulässige Firsthöhe mit Angabe in Meter über festgesetzter Bezugshöhe (z.B. 11,50 m)

TH = 7,50 m — max. zulässige Traufhöhe mit Angabe in Meter über festgesetzter Bezugshöhe (z.B. 7,50 m)

WH = min. 11,00 m — mind. erf. Wandhöhe mit Angabe in Meter über festgesetzter Bezugshöhe (z.B. 11,00 m)

WH = max. 12,75 m — max. zul. Wandhöhe mit Angabe in Meter über festgesetzter Bezugshöhe (z.B. 12,75 m)

1,2 — max. Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,2

III+PH — max. 3 Vollgeschosse plus darüberliegender Penthausebene zulässig

WO Max=65 — max. zulässige Anzahl von Wohnungen, z.B. 65 Wohnungen

a max = 72,5 m — abweichende Bauweise mit Angabe der max. Länge der baulichen Anlage in Meter (z.B. 72,5 m)

291,25 m ü. NN — Bezugshöhe für zulässige Höhen der baulichen Anlagen mit Höhenangabe über Normal Null (DHHN12), z.B. 291,25 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Verkehrsflächen (Fortsetzung)

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkflächen

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - verkehrsberuhigter Bereich

P — Besucherstellplätze (private Parkflächen)

Ein- bzw. Ausfahrt für gepl. Parkhaus

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende neue Bäume ohne Ortsbestimmung

best. Baum, zu erhalten mit Angabe Stamm-/Kronendurchmesser

best. Baum, Rodung zulässig

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: **Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Parkgaragen**

PG — Errichtung einer Parkgarage zulässig

ST — nur Errichtung von Stellplätzen zulässig

CP — nur Errichtung von Stellplätzen und Carports zulässig

GA — nur Errichtung von Carports oder Garagen zulässig

20.00 — Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Art der Nutzung z. B. allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung des Baufeldes, z.B. Baufeld WA1	WA 1	III	max. Anzahl zul. Vollgeschosse, z.B. III.[bre] Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	0,4	1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,2
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlichen Festsetzungen erforderlich	LS	WO Max=65	max. zulässige Anzahl von Wohnungen, z.B. 65 Wohnungen
Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage, z. B. Firsthöhe max. 11,50 m, Traufhöhe max. 7,50 m, Bezugshöhe für zulässige Höhen der baulichen Anlage mit Höhenangabe über Normal Null, z.B. 291,25 m ü. NN	FH = 11,50 m TH = 7,50 m 291,25 m ü. NN		
Festsetzung zur Bauweise, z. B. abweichende Bauweise mit max. Länge von 72,50 m für bauliche Anlagen	a max = 72,50 m		

Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenzen (Bestand)

211/9 — Flurnummer

Sammelstelle für Abfälle (Müllbox) geplant

TZ — gepl. Technikzentrale (z. B. Blockheizkraftwerk)

Vorschlag Flächenzuordnung Wohneinheiten mit Wegeflächen

Vorschlag Bebauung (Hauptgebäude/Nebengebäude)

best. Bebauung

gepl. Verbindungsbauwerk zur fußläufigen Erschließung Parkgarage(allseitig geschlossenes Brückenbauwerk)

Brücke

gepl. privater Spielplatz

best. Baum außerhalb Planungsgebiet

Textliche Festsetzungen

1. **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Pro Baufenster ist max. die im zeichnerischen Teil jeweils festgesetzte Anzahl von Wohnungen zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. **Bauweise**
In den Baufenstern WA 1 - WA 5 gilt die offene Bauweise. Im Baufenster WA 6 gilt die abweichende Bauweise mit max. Gebäudelänge für bauliche Anlagen von max. 72,50 m. In den Baufenstern WA 1 - WA 5 wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Reihenhäusern und im Baufenster WA 6 die Bauweise auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Terrassen um eine Tiefe von bis zu 3,0 m überschritten werden. Im Bereich WA 1 - WA 5 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche max. drei sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis max. 4,00 m² Einzelgröße je Nebenanlage (z. B. Gartenbox oder Gartenhaus, Vorgartenschrank, Terrassenschrank, u.ä.) je Wohneinheit zulässig.
Nebenanlagen für Fahrradstellanlagen, Abfallsammelstellen, Verbindungs- und Querungsbauwerke sowie technische Anlagen (z. B. Blockheizkraftwerk) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Baufenster WA 1 - WA 5 ist die Gesamtfläche der zuvorgenannten Anlagen auf max. 50 m² je Baufenster begrenzt. Im Bereich des Baufenstern WA 6 sind zuvor genannte Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von max. 50 m² bezogen auf das Baufenster zzgl. oberirdisches Querungsbauwerk zulässig. Bei oberirdischen Querungsbauwerken im Bereich geplanter Verkehrsflächen ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. (§9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

Fortsetzung von 7.1 Baumbestand:
Die gesamten Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB / UBB) und einen Baumsachverständigen zu betreuen und angemessen zu dokumentieren. Vor Baubeginn ist eine Bewertung und eine regelmäßige, sachverständige Betreuung während der Bauzeit durch einen qualifizierten Sachverständigen/Gutachter zu gewährleisten. Die vom Gutachter individuell getroffenen Einzelmaßnahmen sind umzusetzen.
Im Sinne des §9 (1) Nr.20 BauGB i.V.m Nr.25 BauGB sind in jedem Fall **mindestens** folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4 entlang der bestehenden Baumreihe und um alle bestehende Baumgruppe herum, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Vorhaben anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.

- **Stammschutz:**
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereiches nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrschutz , Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.

- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:**
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
Hinweis: Ein Wurzelvorhang erfüllt keine statischen Funktionen als Baugrubenverbau. Bei statischen Anforderungen ist ein sogenannter Verbau (z.B.: Berliner Verbau) anzuwenden! Die Behandlung der Wurzeln entlang von Verbaukanten (z.B.: bei Berliner Verbau) entspricht den Vorschriften zu der Erstellung eines Wurzelvorhangs. Dabei wird entlang der Verbaulinie in Handschachtung (ggf. wenn unvermeidlich durch Unterstützung eines Mini-Baggers mit Eigengewicht unter 1t) ein Wurzelschnitt bis zu einer Tiefe von 1,50 m vorgenommen und der Graben umgehend mit anstehenden Boden in der anstehenden Richtung rückverfüllt. In Anschluss an die Fertigstellung der Baubörgerst ist innerhalb des Verbaugrabens eine Bodenverdichtung mittels einer Presslattenzaune (z.B.: MTM) in Form einer Tiefenvorratsdüngung einzubringen (Menge jeweils nach Angabe Hersteller).Unter Umständen ist ein Ziehen des Verbaus aufgrund von der Bauwerksanlehnung und den herangrenzden Bäumen nicht möglich. In diesem Fall wird der Verbau als verloren angesehen und ein Ausbau erfolgt durch eine Trägerabtrennung lediglich bis zu einer Tiefe von 1,25 m.

- **Herstellung von Versorgungstrassen**
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
Anmerkung: Angemessene Maßnahmen zum Wurzelschutz können, in Abhängigkeit der individuellen Situation der Bäume, Wurzelvorhänge bzw. situative Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Unterfahrung) sein. Gegebenenfalls ist eine grabenlose Verlegung mittels Durchpressverfahren anzuwenden.

- **Baumpflegemaßnahmen**
Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
Hinweis: Baumpflegemaßnahmen sind z.B. Baumpflegeschnitte und Schnitte zur Gewährleistung der Baumstabilität

7.2 Rodung zu fällender Gehölze (Vermeidungsmaßnahmen)
Für die im Planblatt mit „best. Baum, Rodung zulässig" gekennzeichneten Bäume ist die Rodung zulässig. Dies gilt auch für die eventuelle Rodung aller nicht geschützten bzw. nicht explizit im Planblatt dargestellten Gehölze im Planungsgebiet. Baumrodungen sind unter größtmöglicher Schonung benachbarter Bäume durchzuführen. Entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind durchzuführen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen im Hinblick auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 des BNatschG ist die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums von 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen. Sollten Bruthöhlen mit Eignung für Fledermäuse vorgefunden werden so ist nach den Vorgaben in Punkt.7.5 Bruthöhlenprüfung zu verfahren. (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

7.3 Ersatzpflanzungen
Für die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, welche gefällt werden dürfen, ist im Planungsgebiet Ersatz entsprechend der Maßgaben der vor Ort geltenden Baumschutzverordnung der Stadt Fürth in aktueller Fassung zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind diese umgehend und fachgerecht zu ersetzen.

7.4 Baubedingte Bodenverhältnisse
Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z.B.: einfache Sondenmessungen). Bei Anzeichen eines Mangels der Bodenfeuchte ist abgepumptes Grundwasser nach fachlicher Maßgabe in die betroffenen Bereiche einzuspeisen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Die Art und Weise der Bewässerung und Aufwandsmenge ist fachlich und situationsbezogen zu entscheiden. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Bauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

7.5 Bruthöhlenprüfung der Bestandsbäume:
Alle zu fällenden und zu entfernenden Bäume und andere Gewächse im Planungsgebiet sind vor der Fällung / Rodung mit geeigneten Mitteln bei einer neuen Begehung auf Bruthöhlen zu prüfen und bei auffinden von Bruthöhlen mit Eignung für Fledermäuse, weitergehende Untersuchungen vorzunehmen. Sind die vorgefundenen Bruthöhlen unbesetzt, so darf die Fällung des Baums nur im Oktober stattfinden. Bei besetzten Bruthöhlen ist eine Fällung untersagt. Baumquartiere in gefällten Bäumen sind, soweit möglich, anderorts im Planungsgebiet wieder aufzustellen oder nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden eventuell vorhandene Fledermäuse vorübergehend bei einer Fachstelle in Pflege zu geben. Ausnahmen können gegebenenfalls von der zuständigen höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken beantragt und durch diese erteilt werden.

8. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion:
Aufgrund der Potentialabschätzung für die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 399 „Schuckertstraße", Fürth Gemarkung Stadeln vom 21.06.2017, durchgeführt von Dipl.-Biol. (Univ.) Oliver Wolfgang Fehse wurden einige Fledermausarten, Vogelarten und die Zauneidechse als potentiell vorkommend eingestuft. Für den Schutz der im Gebiet potentiell vorkommenden Arten wurden auf Basis der Potentialabschätzung folgende Worst-case-Maßnahmen entwickelt. Die genannten Maßnahmen sind aufgrund der Potentialabschätzung als verbindlich festgesetzt und in dem jeweils vorgegebenen Zeitraum umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend sind, soweit im Rahmen einer konkreteren örtlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung darüber hinausgehende tatsächlichen Arten bzw. Sachverhalte festgestellt werden, die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Maßnahmen umzusetzen. Soweit erforderliche zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht im Planungsgebiet umsetzbar sind, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Fürth gegebenenfalls geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Abweichungen können von der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fürth genehmigt werden.

8.1 Säugetiere
Gem. vorgenannter Potentialabschätzung sind Fledermäuse als potentiell vorkommend relevant. Bei Abbruch des Gebäudes in der Alfred-Nobel-Straße 55 sind fachgerecht Ersatzquartiere zu schaffen. An der West- und Südseite des Gebäudes der Parkgarage sind 30 Flachkästen an der Außenfassade anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Zauneidechsen:
Das Gelände entlang der Bahnlinie wird als potentielles Eidechsenhabitat eingestuft. Als Rückzugshabitat für die Eidechsen ist die ca. 240 qm große private Grünfläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze (östlich der Parkgarage) mit Sandflächen, Steinhaufen und niedrigen Gebüsch fachgerecht aufzuwerten. Die Umsetzung hat in direktem Anschluss an die Bauarbeiten zu erfolgen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen - Erschütterungsschutz
Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die erschütterungstechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13943.1b vom 20.11.2017 zugrunde.
In den Baufenstern WA 4, WA 5 und WA 6 sind zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Erschütterungen aus der östlich des Planungsgebietes befindlichen Bahntrasse Maßnahmen zum Erschütterungsschutz durchzuführen.
Für baulichen Anlagen in den gem. nebenstehender zeichnerischen Darstellung lila umrandeten Bereichen des Baufenstern WA 4 und WA 5 ist zum Erschütterungsschutz mindestens die Abstimmung der Deckeneigenfrequenzen durchzuführen.
Für den in gleicher zeichnerischer Darstellung grün umrandeten Bereich des Baufensters WA 5 ist zum Erschütterungsschutz eine Abstimmung der Deckeneigenfrequenzen sowie der Gründung der baulichen Anlagen durchzuführen. Weiterhin ist in Abhängigkeit von den zuvor genannten Maßnahmen und der baukonstruktiven Ausführung der baulichen Anlagen eine elastische Gebäudelagerung zum Erschütterungsschutz vorzusehen. Eine Abweichung von der elastischen Lagerung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die getroffenen sonstigen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz einen hinreichenden Erschütterungsschutz gem. DIN 4150-2 sicherstellen.

Für den in gleicher zeichnerischer Darstellung blau umrandeten Bereich des Baufensters WA 6 ist zum Erschütterungsschutz zwingend eine elastische Lagerung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Rechts: Lageplan mit Darstellung der Zonen mit Festsetzungen zum Erschütterungsschutz. Teil der textlichen Festsetzung gem. Nr. 10
© IfB Sorge, Nürnberg

Textliche Hinweise

1. **Gesetze, Normungen, DIN-Vorschriften**
Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können während der allgemeinen Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Sachgebiet Bebauungsplan im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2, eingesehen werden.

2. **Denkmalschutz:**
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Fürth, Technisches Rathaus, Hirschenstraße 2, 90762 Fürth, Tel. 0911/974-3164 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.0911/235 85-0 zu verständigen.

3. **Altlasten:**
Die Teilfläche zwischen Alfred-Nobel-Straße und Schuckertstraße des Planungsgebietes ist als Altlastenverdachtsfläche (Nr. 175.1) bei der Stadt Fürth registriert. Alle Planungen sind daher mit den zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Fürth abzustimmen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen bei der Stadt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

4. **Erschütterungsschutz**
Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bahnlinie Nürnberg- Bamberg an. Aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen können Erschütterungsimmissionen an den geplanten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Für das Planungsgebiet wurde daher ein Erschütterungsschutzgutachten erstellt. Schwingungs- und Erschütterungsschutz, Messung von Erschütterungseinwirkungen durch Schienenverkehr im Bereich des geplanten Neubaus, Prognoseberechnung für den geplanten Neubau einschließlich Beurteilung gemäß DIN 4150-2, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13943.1b vom 20.11.2017).
Die Maßgaben des Gutachtens sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Es wird empfohlen, für die konkreten Bauvorhaben ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Zur Beurteilung der durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungseinwirkungen sind die in Tabelle 1 i.V.m. Zifer. 5.5.2.2 der DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen vom Dezember 1992" enthaltenen gebietsspezifische Anhaltswerte A für die Beurteilung von Erschütterungsimissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen heranzuziehen. Als Maßnahme zum Erschütterungsschutz kann z.B. der Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen oder die Schwingungsisolierung der Fundamente mit Absorbermaterial zur Ausführung kommen.

Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 "Schuckertstraße"

Die Stadt Fürth erläßt gem. Beschluss des Stadtrates vom ..... aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 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 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230)

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260))

folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 "Schuckertstraße"

§ 1
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 399 "Schuckertstraße" aufgestellt.

§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen i.d.F. vom ..... .

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gem. § 10 BauGB in Kraft.

Fürth, den .....

Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

4. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
Für die Bepflanzung sind autochtone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden.

Besonderer WA 1 - WA 5:
Die Gartenflächen der Reihenhäuser sind mit kleinen bis mittelgroßen Sträuchern zu bepflanzen. Bei den Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, vorrangig gemäß Pflanzenliste C, in einer Pflanzqualität von mind. 2xv, oB /mB, H 60-100 cm zu verwenden. Die Einfriedung der Gartenflächen hat über Anlage von geschnittenen Hecken in Arten, vorrangig gemäß Pflanzenliste C, mit einer Pflanzqualität von mind. Hei 2xv mB /oB H 100-125 cm zu erfolgen. Die maximale Höhe der Hecken darf 2,00 m nicht überschreiten.

Baufenster WA 6:
Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume (ohne örtliche Festsetzung) sind als Hochstämme zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume vorrangig gemäß Pflanzenliste A und B zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind auch heimische, wurzelechte Obstbäume (mind. Hochstämme 3xv StU 16-18) gemäß Pflanzenliste B zulässig. Innerhöhe und Gehwege sind mit Heckenstreifen oder Strauchpflanzungen vorrangig gem. Pflanzlisten C und E angemessen einzugrünen bzw. zu durchgrünen.

Bereich von Stellplatzanlagen:
Die Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu durchgrünen. Sie sind als Hochstamm mind. 3xv, mDB, StU 18-20 gemäß Pflanzenliste A sowie geeignete Laubbäume entsprechend GALK-Straßenbaumliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Puffer zwischen Stellplätzen und Gehwegen ist sind begleitende Hecken- und Strauchstrukturen gemäß Pflanzlisten C und E zu verwenden.

Private Gewege
Private Gewege sind angemessen durch Anlage von begleitenden Hecken- und Straucharten vorrangig gemäß Pflanzlisten C und E einzugrünen.

Für alle Baufenster gilt:
Sämtliche festgelegte Baumpflanzungen (ohne örtliche Festsetzung) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und nach Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes und seinen gründnorderischen Festsetzungen zu ersetzen. Die Vorgaben der „Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth" in aktueller Fassung, insbesondere bezüglich der Mindestbreiten von Baumpflanzungen innerhalb von Pflanzstreifen, sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten dass keine durch Windbruch oder Windwurf gefährdeten Arten verwendet werden. Ein ausreichender Abstand zu den Bahnanlagen ist vorzusehen. Der Abstand ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5. Dachbegrünung
Im Bereich des Baufensters WA 6 sind Flachdächer als extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 6 cm als „Sedumteppich", bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern ,herzustellen und zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6. Versiegelungsbeschränkung
Stellplätze (St) sowie die Zufahrten zu Garagen(Ga) und Carports (Cp) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (sickerfähiger Bauweise) zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil. (z.B.: Rasengittersteine oder Schotterrasen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

7.1 Baumbestand:
Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind notwendige Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die Maßgaben der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4 Landschaftspflege (RAS-LP 4): Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 1999) sowie der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege; Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn; Ausgabe 2001)" sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

- **Baumpflegemaßnahmen**
Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
Hinweis: Baumpflegemaßnahmen sind z.B. Baumpflegeschnitte und Schnitte zur Gewährleistung der Baumstabilität

7.2 Rodung zu fällender Gehölze (Vermeidungsmaßnahmen)
Für die im Planblatt mit ,best. Baum, Rodung zulässig" gekennzeichneten Bäume ist die Rodung zulässig. Dies gilt auch für die eventuelle Rodung aller nicht geschützten bzw. nicht explizit im Planblatt dargestellten Gehölze im Planungsgebiet. Baumrodungen sind unter größtmöglicher Schonung benachbarter Bäume durchzuführen. Entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind durchzuführen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen im Hinblick auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 des BNatschG ist die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums von 1. März bis zum 30. September jeden Jahres durchzuführen. Sollten Bruthöhlen mit Eignung für Fledermäuse vorgefunden werden so ist nach den Vorgaben in Punkt.7.5 Bruthöhlenprüfung zu verfahren. (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

7.3 Ersatzpflanzungen
Für die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume, welche gefällt werden dürfen, ist im Planungsgebiet Ersatz entsprechend der Maßgaben der vor Ort geltenden Baumschutzverordnung der Stadt Fürth in aktueller Fassung zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind diese umgehend und fachgerecht zu ersetzen.

7.4 Baubedingte Bodenverhältnisse
Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z.B.: einfache Sondenmessungen). Bei Anzeichen eines Mangels der Bodenfeuchte ist abgepumptes Grundwasser nach fachlicher Maßgabe in die betroffenen Bereiche einzuspeisen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Die Art und Weise der Bewässerung und Aufwandsmenge ist fachlich und situationsbezogen zu entscheiden. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Bauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

7.5 Bruthöhlenprüfung der Bestandsbäume:
Alle zu fällenden und zu entfernenden Bäume und andere Gewächse im Planungsgebiet sind vor der Fällung / Rodung mit geeigneten Mitteln bei einer neuen Begehung auf Bruthöhlen zu prüfen und bei auffinden von Bruthöhlen mit Eignung für Fledermäuse, weitergehende Untersuchungen vorzunehmen. Sind die vorgefundenen Bruthöhlen unbesetzt, so darf die Fällung des Baums nur im Oktober stattfinden. Bei besetzten Bruthöhlen ist eine Fällung untersagt. Baumquartiere in gefällten Bäumen sind, soweit möglich, anderorts im Planungsgebiet wieder aufzustellen oder nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden eventuell vorhandene Fledermäuse vorübergehend bei einer Fachstelle in Pflege zu geben. Ausnahmen können gegebenenfalls von der zuständigen höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken beantragt und durch diese erteilt werden.

8. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion:
Aufgrund der Potentialabschätzung für die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 399 „Schuckertstraße", Fürth Gemarkung Stadeln vom 21.06.2017, durchgeführt von Dipl.-Biol. (Univ.) Oliver Wolfgang Fehse wurden einige Fledermausarten, Vogelarten und die Zauneidechse als potentiell vorkommend eingestuft. Für den Schutz der im Gebiet potentiell vorkommenden Arten wurden auf Basis der Potentialabschätzung folgende Worst-case-Maßnahmen entwickelt. Die genannten Maßnahmen sind aufgrund der Potentialabschätzung als verbindlich festgesetzt und in dem jeweils vorgegebenen Zeitraum umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend sind, soweit im Rahmen einer konkreteren örtlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung darüber hinausgehende tatsächlichen Arten bzw. Sachverhalte festgestellt werden, die sich hieraus ergebenden zusätzlichen Maßnahmen umzusetzen. Soweit erforderliche zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht im Planungsgebiet umsetzbar sind, sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Fürth gegebenenfalls geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Abweichungen können von der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Fürth genehmigt werden.

8.1 Säugetiere
Gem. vorgenannter Potentialabschätzung sind Fledermäuse als potentiell vorkommend relevant. Bei Abbruch des Gebäudes in der Alfred-Nobel-Straße 55 sind fachgerecht Ersatzquartiere zu schaffen. An der West- und Südseite des Gebäudes der Parkgarage sind 30 Flachkästen an der Außenfassade anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Zauneidechsen:
Das Gelände entlang der Bahnlinie wird als potentielles Eidechsenhabitat eingestuft. Als Rückzugshabitat für die Eidechsen ist die ca. 240 qm große private Grünfläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze (östlich der Parkgarage) mit Sandflächen, Steinhaufen und niedrigen Gebüsch fachgerecht aufzuwerten. Die Umsetzung hat in direktem Anschluss an die Bauarbeiten zu erfolgen.

11. Rückhaltung Oberflächenwasser und Starkregenereignisse
Das Oberflächenwasser der privaten befestigten Flächen sowie der Dachflächen ist vorrangig örtlich zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist anfallendes Oberflächenwasser in Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücksflächen getrennt von Schmutzwasser zu sammeln, rückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal in den gepflanten neuen öffentlichen Straßen) überzuleiten. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Fürth in aktueller Fassung ist zu beachten.
Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen ist innerhalb des Planungsgebietes zurückzuhalten. Hierzu notwendige Maßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes umzusetzen.
An der Nordgrenze des Planungsgebietes ist im Bereich der geplanten Verkehrsanlagen zur Vermeidung eines unkontrollierten Einfließen von Regenwasser in die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke eine mind. 10 cm hohe Aufkantung (Hochbord der Straßeneinfassung) als Wasserführung herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Örtli