

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 geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604);

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523);

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 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

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 15.11.2017 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



Deckblatt zum

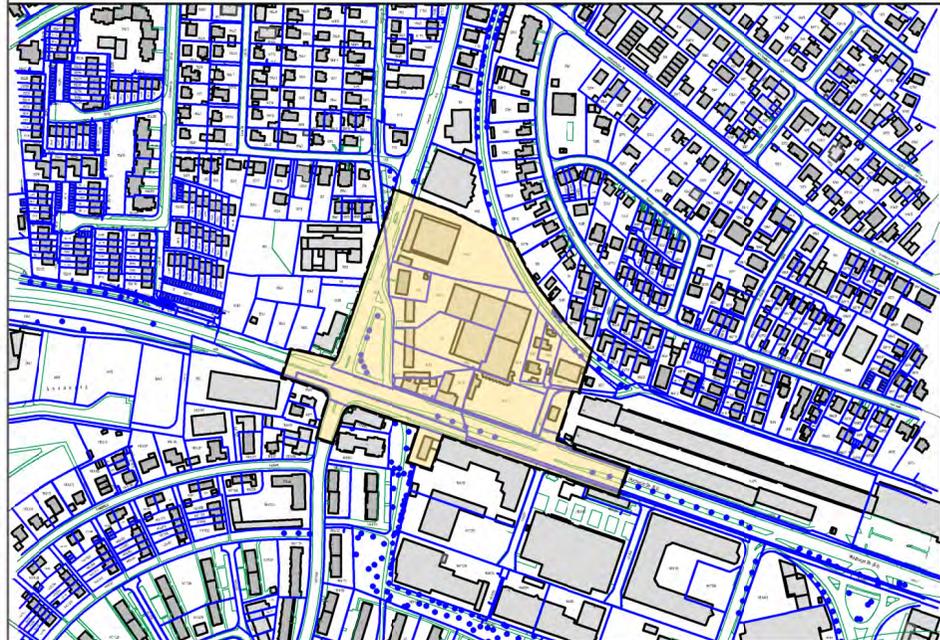
Bebauungsplan Nr. 363 c

mit integriertem Grünordnungsplan

Für das Gebiet:

"Zwischen Hansastraße, Ruhsteinweg und Würzburger Straße"

Teilplanübersicht M 1 : 5000



M 1:1000

entworfen:
gezeichnet:
geprüft:

Klaus / Horak
Evrard / Scheidig

Pl/B Meyer
Pl/F Schamicke
Vpl Dr. Böhlinger

Bestandteile des
Bebauungsplanes

Änderungen:

Datum:

Name:

Ergänzung in Textl. Festsetzungen
-reaktionell-
-reaktionell-
-reaktionell-

04.06.2018
08.06.2018
14.06.2018
29.10.2018
04.12.2018

Sch
Sch
Sch
Sch
Sch

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

**Stadtplanungsamt
Fürth**

Fürth, 15.11.2017

Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Crataegus crus-galli
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Crataegus prunifolia
 Fraxinus ornus
 Malus communis
 Malus silvestris
 Prunus avium
 Prunus avium 'Plena'
 Prunus cerasifera
 Prunus domestica
 Prunus mahaleb
 Prunus padus
 Pyrus calleryana
 Pyrus communis
 Pyrus pyraister
 Quercus robur 'Fastigiata'
 + Robinia pseudoacacia 'Monophylla'
 Sorbus aria 'Magnifica'
 Sorbus aucuparia
 Sorbus aucuparia var. Edulis
 Sorbus domestica
 Sorbus intermedia
 Sorbus torminalis
 + Taxus baccata

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 catharticus
 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

Hahnendorn
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Pflaumenblättriger Weißdorn
 Blumenesche
 Garten-Apfel
 Holzapfel
 Vogelkirsche
 Gefülltblühende Vogelkirsche
 Kirschpflaume
 Zwetschge
 Steinweichsel
 Gemeine Traubenkirsche
 Stadtbirne
 Gartenbirne
 Wildbirne
 Säuleneiche
 Straßenaakazie
 Mehlbeere
 Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
 Eßbare Eberesche
 Speierling
 Schwedische Mehlbeere
 Elsbeerbaum
 Gewöhnliche Eibe

Feldahorn
 Felsenbirne
 Kupferfelsenbirne
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuß
 Felsenmispel

Dorn
 Pfaffenhütchen
 Sanddorn
 Liguster
 Wintergrüner Liguster
 Gemeine Heckenkirsche
 Gewöhnlicher Bocksdorn
 Kirsche, Zwetschge
 Schlehe
 Feuerdorn
 Goldjohannisbeere
 Amerik. Wildstachelbeere
 Blutjohannisbeere
 Kreuzdorn
 Hundsrose
 Blaue Hechtrose
 Vielblütige Rose
 Schottische Zaunrose
 Apfelrose
 Kätzchenweide
 Purpurweide
 Schwarzer Holunder
 Flieder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball

Hieracium pilosella
 Potentilla verna
 Petrorhagia saxifraga

Kleines Habichtkraut
 Frühlingsfingerkraut
 Felsennelke

Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis
 Festuca ovina
 Festuca rubra

Rotes Straußgras
 Schafschwingel
 Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

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 vereinzelt 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:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiser-Linde
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Celtis australis	Zürgelbaum
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum Regent

B. Mittel- und kleinkronige Bäume:

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

D. Sträucher (unter 2 m Höhe)

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Berberis, niedrige Arten	Berberitze
Cornus stolonifera 'Kelsey'	Niedriger Hartriegel
Cotoneaster, niedrige Arten	Felsenmispel
Cytisus scoparius	Besenginster
+ Genista tinctoria	Färberginster
+ Ligustrum obtusifolium var. Regelianum	Niedriger Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwergliguster
Potentilla, in Arten u. Sorten	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa, in niedrigen Arten wie	Allgemeine Strauchrose
R. arvensis	Feldrose
R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Spiraea in Arten u. Sorten	Spierstrauch
+ Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	Schneebeere

E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
+ Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
+ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

F. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+ Clematis, starkwüchsige Arten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera, in Arten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+ Wisteria sinensis	Blauregen

G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

S. acre	Scharfer Mauerpfeffer
S. album	Weißer Mauerpfeffer
S. reflexum	Felsenmauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke

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 Innenraum 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. $R'_{w,res}$ 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 schallabschirmenden Funktion der einzelnen Baukörper anzuordnen.

Spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme von Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) muss im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE²) eine in Ost-West-Richtung verlaufende (temporäre) Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwahl) in einer Höhe von mindestens 5,0 m errichtet sein. Bezüglich der Lage und der Dimensionierung der Lärmschutzeinrichtung wird auf die schallimmissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 363c verwiesen.

Mit Beginn der jeweiligen Bauabschnitte im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE²) 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 Verkehrsgeräuschmissionen der nahen Würzburger Straße und der HansasträÙe direkt ausgesetzt. Bei der späteren baulichen Umsetzung sind daher für Büro- und Aufenthaltsräume vorrangig Lärmschutzgrundrisse anzustreben.

Durch eine lärmschutzorientierte 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 verkehrswegezugewandten 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.

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 **14.11.2016** 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 **14.11.2016** stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom **11.07.2018** als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.08.2018** bis **28.09.2018** öffentlich ausgelegt.

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 kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

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 BauGB 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.

Aneinandergebaute 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 des Art. 6 Abs. 5 BayBO 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 (Dreieckslinie) 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 HansasträÙe/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.

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 das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München.

Die innerhalb des Bebauungsplanes geplanten Gebäude beeinträchtigen diese nicht.

Die längerfristige Aufstellung von standortfesten Baukränen mit ihrem Turm im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Trasse und Schutzstreifen ist zu vermeiden bzw. bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Telefonica.

Das notwendige temporäre Einschwenken der Kranausleger mit oder ohne Lasten während des Baubetriebs ist nicht zu vermeiden und wird daher vom Netzbetreiber hingenommen. Erhebliche relevante Störungen des Funkbetriebes sind nicht zu erwarten."

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 Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

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^e) 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, Vergnügungsstätten 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^e) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche bestimmte Emissionskontingente L_{EK} 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.

10.3. Schallschutz Gewerbelärm

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^e) sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} 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 Flächenschallleistungspegel L _{EK} 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 L_{EK} = 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 schallimmissionstechnischen 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 Rollladenkästen 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 Grundstücksfläche 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.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Art der baulichen Nutzung:
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
GE^e	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE ^e) 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
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß – und Radweg
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Nicht zum Erhalt vorgesehene Bäume
	Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Elektrizität
	Private Grünfläche; Zweckbestimmung Kinderspielplatz (öffentlich)
	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)

S

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)

IO 4



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



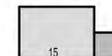
Bestehende Grundstücksgrenzen



Topographielinien

666/12

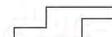
Flurstücksnummern



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)

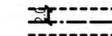
|6.50|

Bemaßung in m

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen



Zu verlegende SW-Druckleitung mit Schutzstreifen