Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

1 = WA — Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

2 = z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, oder Grundfläche in m²
3 = z.B.(1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, oder Geschossfläche in m²
4 = z. B. II — Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
PH — Penthouse

Bauweise

5 = ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
o — offene Bauweise

Örtliche Bauvorschriften

6 = SD — Satteldach, Dachneigung 30° - 45°
ZD — Zeltdach, maximal 15°
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3.)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

FuR — Fuß- und Radweg

E — Eigentümerweg

Grünflächen:

Straßenbegleitgrün

Private Grünfläche

Zu pflanzende Sträucher (s. textliche Festsetzung 3.1)

Zu pflanzender Baum (s. textliche Festsetzung 3.2)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Zweckbestimmung:
ST — Stellplatz
CP — Carport
GA — Garage
TG — Tiefgarage
(s. textliche Festsetzung 5.)

Flächen für den Gemeinbedarf

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (s. textliche Festsetzung 4.)

Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

621/10 — Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen geplant

Grundstücksverschließung

Poller

HQ 100; amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Regnitz

HQ Extrem

Altlasten

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme und zur Ortsrandgestaltung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Baumneupflanzung (Standortvorschlag in der Ausgleichsfläche)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Nr. 3 BauNVO)

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
Schotter und Steinflächen sind keine grünordnerischen Maßnahmen.
Außerhalb der Baugrenzen sind die Nebenanlagen des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO)nur bis zu einer Größe von 4 m² zulässig. Nebenanlagen sind in Holz auszuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

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

3.1 Pflanzmaßnahmen
An den gekennzeichneten Stellen ist auf den privaten Grünflächen ein lockerer Gehölzbestand zu entwickeln.
Alle 1,50 m ist ein heimischer Laubstrauch gemäß Pflanzliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. bzw. im Fall des Ablebens gem. der Ausführungsstandards für Baumpflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

3.2 Anpflanzen von Bäumen
Die als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume haben folgende Qualitätskriterien zu erfüllen:
Standortgerechter und heimischer Laubbaum der 2. Ordnung als Hochstamm, mind. 3x versetzt, Stammumfang 18-20 cm, gerader durchgehender Leittrieb (gem. Pflanzenliste A).

Die anzupflanzenden Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. der gem. der Ausführungsstandards für Baumpflanzungen zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Lärmschutz:

Im gekennzeichneten Bereich sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geforderten Schalldämmmaße entsprechend des Lärmschutzgutachtens (Anlage 3) erreicht werden. Die in der Zeichnung der Anlage durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".
Bei Schafträumen an Fassaden mit festgesetztem Lärmpegelbereich (≥ III) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schafräume sichergestellt wird. Die erforderliche Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtung ist nach DIN 4109 (89) zu bemessen.

Die Erschließung und Bebauung des Bauabschnitts 2 (siehe Anlage zur Begründung) kann erst nach Durchführung der festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teilbereich der auf Fl. Nr. 781 Gem. Vach mit den dazugehörigen Baumpflanzungen begonnen werden.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

7. Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von höchstens 1.3 m zulässig.
Alle Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2. Dachgauben

Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von maximal 50% der Dachlänge zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Hinweise

Pflanzenliste

A) Bäume der 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre Elsrik
Spitzahorn	Acer platanoides "golumnare"
Traubenkirsche	Prunus padus "Schloß Tiefurt"
Bergkirsche	Prunus sargentii
Manna Esche	Fraxinus ornus
Wollapfel	Malus tschonoskii

B) Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Eibe	(Taxus baccata)

DIN-Vorschrift

Genannte DIN-Vorschriften sind während der Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Abteilung Bebauungsplanung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2 einzusehen.

Kanalisation

Der im Geltungsbereich verlaufende MW-Kanal DN 800 verbleibt und wird zur Entwässerung der Fläche dienen. Er liegt zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausführungsstandards für Baumpflanzungen

Die Straßenbaumpflanzungen müssen gemäß den Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth erfolgen. Diese sollten auch bei den privaten Pflanzungen zur Anwendung kommen, da sie den Anwachserfolg durch fachgerechte Vorgehensweise bei Pflanzung und Pflege sicherstellen.

Maßnahmen zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Konflikten

Durchführung von Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
(also nicht vom 01.März bis 30.September)
Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölz- und baumbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Höhlenbäume sind keine betroffen.
Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogelexperten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten oder Nester festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach §67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 39 (5) S.1 Nr.2 BNatSchG ist zusätzlich zu erwirken.

Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, werden als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED´s empfohlen.

Reinhaltungsverordnung

Für künftige öffentliche Straßen gilt die Reinhaltungsverordnung. Damit obliegen deren Reinigung sowie die Sicherung einer entsprechenden Gehbahn imWinter den Anliegern.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 387

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 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. 387

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

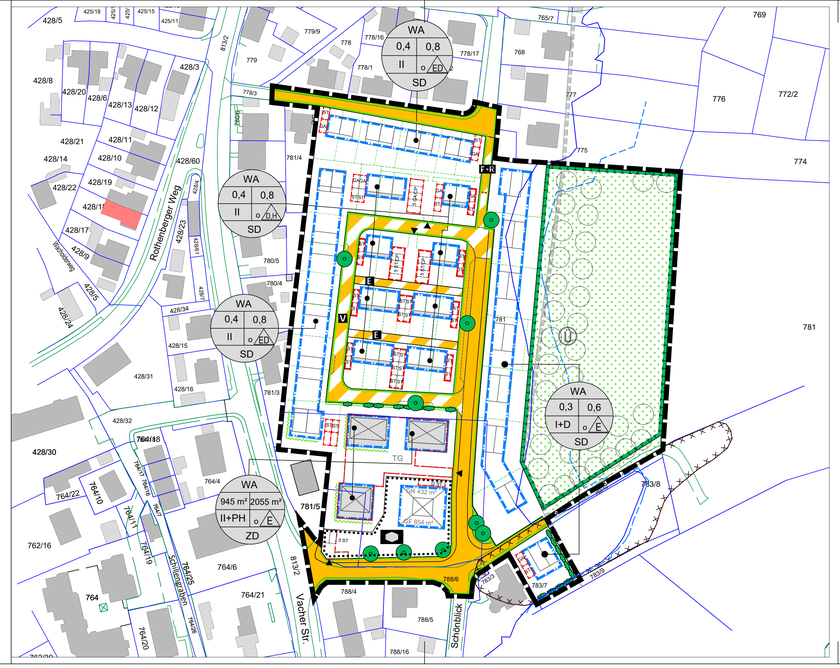
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom ..... i. d. F. vom .....

§ 3

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

Fürth, den .....
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister


WA
0,4
0,8
II
o
ED
SD
WA
0,4
0,8
II
o
D,H
SD
WA
0,4
0,8
II
o
ED
SD
WA
0,3
0,6
I+D
o
E
SD
WA
945 m²
2055 m²
II+PH
o
E
ZD
FuR
V
E
TG
UG 432 m²
UG 354 m²
Rothenberger Weg
Vacher Str.
Schönblick
Schulzentrum
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstraße