



Begründung

mit Umweltbericht
zum

Bebauungsplan Nr. 387 „Schönblick“

für das Gebiet zwischen der Straße „Schönblick“ im Süden und einer Schleife der Vacher Straße (Hausnummern 442a, 442 sowie 444) im Norden, welches im Osten der Talgrund (Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsbereich) sowie von den Gärten der Grundstücke an der Vacher Straße im Westen in der Gemarkung Vach begrenzt wird.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Stand:
Satzungsbeschluss

Ausarbeitung:
Dipl.- Ing. Stefanie Korda

Aufgestellt:
Juli 2013
Zuletzt geändert:
Februar 2019

Stadtplanungsamt Fürth

Most
Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis zur Begründung

Vorbemerkung

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes

1.2 Derzeitige Nutzung

1.3 Verkehrsanbindung

1.4 Belastungen und Bindungen

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

2.2 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

3.1 Anlass der Aufstellung

3.2 Ziele und Leitgedanken

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

4.2.2 Geschossflächenzahl

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

4.3. Bauweise

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Baugrenzen

4.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

4.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerweg“

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

4.6.1 Pflanzmaßnahmen: Zu pflanzende Hecke

4.6.2 Pflanzmaßnahmen: Zu pflanzende Bäume

4.6.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.8. Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Einfriedungen

5.2. Dachgauben

6. Hinweise

7. Verfahrenshinweise

Vorbemerkung

Bei dem Planwerk handelt es sich um einen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 8 ff BauGB auf der Grundlage der Planung des Stadtplanungsamtes der Stadt Fürth. Die Begründung mit Umweltbericht gibt einen zusammengefassten Überblick über die Ziele und die Inhalte des Bauleitplanverfahrens. Sie wurde, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Laufe des Verfahrens erweitert und ergänzt.

Mit dem Ziel, dem dörflichen Charakter von Vach zu entsprechen, gelten die Grundzüge der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Ergänzend wird festgesetzt, dass am Nord- Ost und Westrand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Eine Verdichtung zu Dreierreihenhäusern und Punkthäusern soll zur Gebietsmitte sowie zur Straße „Schönblick“ stattfinden.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 387 „Schönblick“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ([BGBl. I S. 132](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 ([BGBl. I S. 1057](#)) m.W.v. 13.05.2017
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.

Verfahren

Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 18.05.1983 das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387 förmlich eingeleitet. Die Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt erfolgte am 16.06.1983.

Der Bau- und Werkausschuss hat am 17.07.2013 einen Konkretisierungsbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens gefasst. Der Geltungsbereich wurde in diesem Zusammenhang verkleinert.

Scoping/ Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand im Zeitraum vom 05.08.2013 bis 16.08.2013 statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 24.01.2018 bis einschließlich 08.02.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit ist am 08.02.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Zum Termin sind zwei Personen erschienen.

Die Termine wurden im Fürther Amtsblatt (Nr. 01) vom 17.01.2018 bekanntgegeben.

Beteiligung der Behörden (TÖB)

01.08.2018 bis 07.09.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit

29.11.2018 bis 09.01.2019

Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	14 657 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	1402 m ²
Straßenverkehrsflächen	3219 m ²
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1 387 m ²
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	172 m ²
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Eigentümerweg“	346 m ²
Private Grünflächen „Straßenrandbegrünung“	162 m ²
Geltungsbereich	21345 m ²

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage, Größe und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 387 befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 6 km zum Stadtzentrum von Fürth. Der Geltungsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

Im Westen wird das Plangebiet durch Bebauung an der Vacher Straße, im Norden durch die Straße „Schönblick“, im Osten durch den Talgrund sowie im Süden durch die Vacher Straße begrenzt.

Westlich grenzt vornehmlich Wohnnutzung sowie ein Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil an. Im Norden und Süden liegen Wohnbauflächen, im Osten liegt Grünland. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 2 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.



Bild 1: Luftaufnahme (Quelle: Geoinformationssystem der Stadt Fürth)

1.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße „Schönblick“ und über die Vacher Straße an das weitere innerstädtische Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Schönblick“ der Buslinie 175 in fußläufiger Entfernung an das ÖPNV- Netz angebunden.

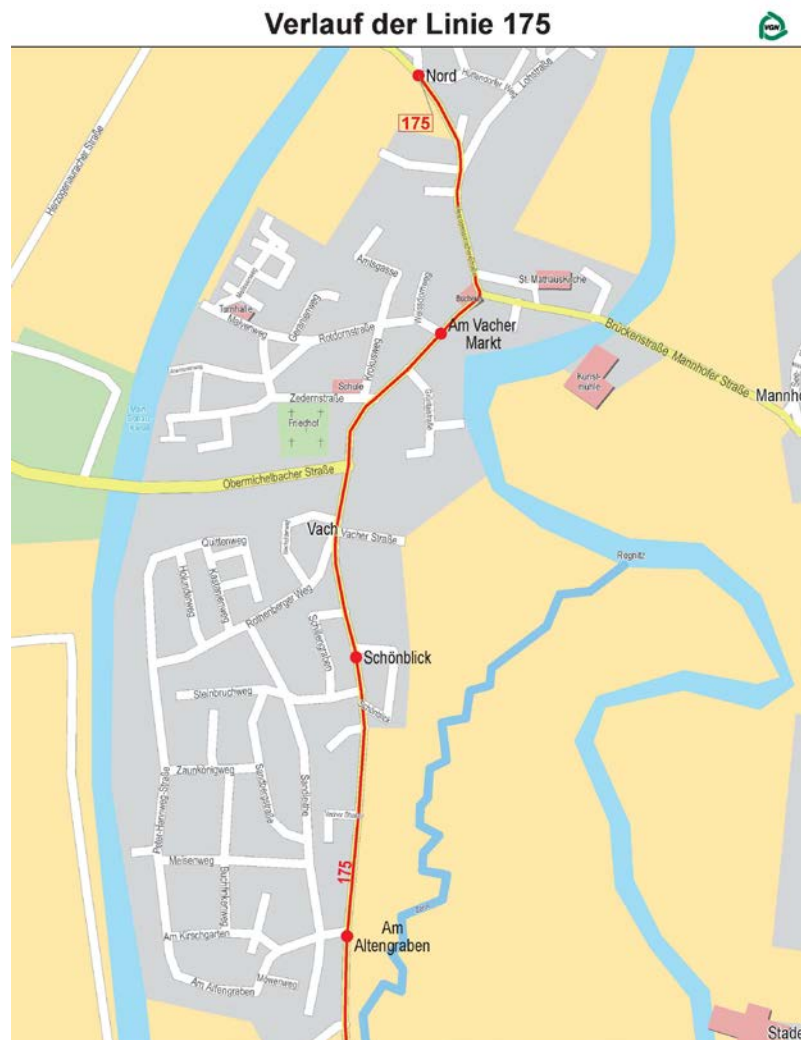


Bild 2: Ausschnitt Netzplan

1.4 Belastungen und Bindungen

Im Grundstück befindet sich ein Entwässerungskanal. Ein Anschluss an das städtische Netz kann allerdings erst nach einem weiteren Netzausbau erfolgen.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 783/7 Gem. Vach befindet sich die Altlastenverdachtsfläche AVF-Nr. 181.2. Vermutlich sind keine weiteren Altlastenflächen betroffen. Ein Altlastengutachten liegt vor.

Weiterhin liegt ein Überflutungsgutachten vor.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das u. A. den Anforderungen, die sich aus der Lage M Talgrund und der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden kleinteiligen Bebauung orientieren.

Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gem. der zu erstellenden ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sollen in die Planung einfließen und einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entgegenwirken.

3.2 Ziele und Leitgedanken

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 387 befindet sich im Ortsteil Vach im nördlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 6 km zum Stadtzentrum von Fürth. Der Geltungsbereich ist im Plan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 21000 m².

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Gebietscharakter zu sichern und die natürlichen Lebens- und Arbeitsgrundlagen zu schützen, zu entwickeln sowie baukulturell zu erhalten.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Stadtrat bereits am 18.05.1983, wurde aber noch nicht zur Rechtskraft gebracht.

Nachdem für die Grundstücke noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hat der Stadtrat der Stadt Fürth am 17.07.2013 einen Konkretisierungsbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

4. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu vollständig bebaut wurden und unter Berücksichtigung des herrschenden Siedlungsdrucks, müssen zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten Entwicklung der Stadt Fürth neue Wohngebiete ausgewiesen werden.

Das Weiter handelt es sich bei der Stadt Fürth um einen im Wesentlichen schon hoch verdichteten Siedlungsraum, bei dem auch im Rahmen einer Nachverdichtung kein wesentlicher Zuwachs an Wohneinheiten generiert werden kann. Die gilt insbesondere für den Bereich der Einzel- Reihen- und Doppelhaushälften.

Im Wohnbaulückenkataster der Stadt Fürth (Erhebung 2018) sind derzeit ca. 300 Grundstücke dargestellt; leider befinden sich alle dargestellten Grundstücke in Privatbesitz. Von den Grundstücken des Wohnbaulückenkatasters wurden in den letzten Jahren jedoch nur wenige Grundstücke verkauft. Hieraus kann geschlossen werden, dass im Bereich der noch vorhandenen Baulücken nur eine sehr geringe Bereitschaft zur Vermarktung besteht und somit auch aus diesem Segment kein wesentlicher Zugewinn auf Wohneinheiten generiert werden können.

Auf Grund der o. g. Gründe und unter Berücksichtigung des hohen Drucks im Immobilien Markt im Gesamten Großraum Nürnberg Fürth Erlangen ist es somit unvermeidlich; weiter landwirtschaftliche Flächen zu Bauland zu entwickeln.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das u. A. den Anforderungen, die sich aus der Lage am Talgrund und der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung des Umfeldes und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Von den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und somit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind unzumutbar. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes stellt es für Gartenbaubetriebe keinen wirtschaftlich rentablen Standort dar.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen werden in einem Teilbereich festgesetzt, um den dringenden Bedarf an Kindertagesstätten im Einzugsbereich von Vach zudecken.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden kleinteiligen Bebauung orientieren. Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gem. der zu erstellenden ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sollen in die Planung einfließen und einer negativen Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem hohen Siedlungsdruck werden für den Bebauungsplan zum Teil die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) festgesetzt. Diese können jedoch nur dort realisiert werden, wo die festgesetzten Baugrenzen dies erlauben. Insgesamt ergibt sich auf diese Weise eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Grundstücke. Dem Siedlungsdruck in die freie Landschaft hinein wird entgegengewirkt. Als Berechnungsgrundlage für die GRZ und GFZ ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen

jeweils das Gesamtgrundstück heranzuziehen. Auch hierdurch kann eine optimale Nutzung der Grundstücke und damit verbunden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Durch die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Vollgeschossen wird eine städtebauliche Gliederung des Wohngebiets erreicht, die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt und ein monotones Erscheinungsbild des Baugebietes vermieden. Hierzu trägt auch die teilweise Festsetzung von eingerückten Staffelgeschossen bei. Durch die Staffelgeschosse kann auch ein zu massives Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäude reduziert werden.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden. Dies erfolgt im Geltungsbereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse (Z). Das Erfordernis ergibt sich aus § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen vorzugeben sind.

Die Festsetzung des Steuerungsfaktors der Höhe der baulichen Anlagen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) stellt eine Alternative zur o.g. eindeutigen Maßvorgabe dar und darf auch kumulativ mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl dient nicht zuletzt als Grundlage für die Baugenehmigung oder der Ermittlung von Erschließungsbeiträgen.

Die Überschreitung für die Mehrfamilienhäuser aufgrund von § 17 (2) Baunutzungsverordnung ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eingehalten.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl dient u.a der Einhaltung von Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Grundflächenzahl in Orientierung an der für Wohngebiete im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen auf GRZ 0,4 neu festgesetzt. Unter Hinzuziehung der gesetzlichen Überschreitungsregel in § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine max. Grundflächenzahl von 0,6.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs wird abweichend hiervon eine geringe GRZ (0,3) festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zur freien Landschaft hin zu ermöglichen.

4.2.1.1 Grundfläche

Für einen weiteren Teilbereich wird eine Grundfläche (z.B. 943,0 m²) festgesetzt, da in diesem Bereich die Planung sehr weit fortgeschritten ist. Durch die Festsetzung der Tiefgarage kann aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen des Absatzes 1 § 17 BauNVO überschritten werden. Die Tiefgarage selbst hat keine Auswirkung auf die Berechnung der Grundfläche (GF), da diese vollflächig begrünt wird und das anfallende Regenwasser versickert wird.

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

4.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Im größten Teil des Gebietes wird die Geschossflächenzahl auf GFZ 0,8 festgesetzt.

In einem Teilbereich des Ortsrandes wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt, damit die Höhenentwicklung zum Ortsrand hin abnimmt und eine Einbindung in die Landschaft erfolgen kann.

4.2.2.1 Geschossfläche

Für einen weiteren Teilbereich wird eine Geschossfläche (z.B. 2053,59 m²) festgesetzt, da in diesem Bereich die Planung sehr weit fortgeschritten ist. Durch die Festsetzung der Tiefgarage darf aus städtebaulichen Gründen (hier schonender Umgang mit Grund und Boden) die Obergrenzen des Absatzes 1 § 17 BauNVO geringfügig überschritten werden. Die Tiefgarage selbst hat keine Auswirkung auf die Berechnung der Geschossfläche (GF).

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO.

4.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung 1998. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II als Höchstmaß festgesetzt. Die Wohngebäude sind vorwiegend zweigeschossig plus Satteldach festgesetzt.

In einem Teilbereich des Ortsrandes wird eine Geschossigkeit von I+D festgesetzt, damit die Höhenentwicklung zum Ortsrand hin abnimmt und eine Einbindung in die Landschaft erfolgen kann.

Für einen weiteren Teilbereich wird eine Geschossigkeit von II+ PH (Penthouse) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass das zurückgesetzte Geschoss weniger als 2/3 der darunterliegenden Fläche einnimmt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO.

4.3 Bauweise

Durch die Bauweise wird die Anordnung der geplanten Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken bestimmt. Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist ein wesentliches Merkmal der seitliche Grenzabstand. Dies geschieht im Wesentlichen in der Orientierung an den umgebenden baulichen Strukturen. Hier sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten wobei ihre Länge höchstens 50 m betragen darf. Damit wird neben

der Anpassung an die im Umfeld bestehende Baustruktur gewährleistet, dass zwischen den Gebäuden immer wieder Durchblicke möglich sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich u. a. am geplanten Verlauf der Verkehrs- und Grünflächen. Durch sie entstehen geordnete städtebauliche Strukturen und sie gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen im Plangebiet. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt.

4.4.1 Baugrenzen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen als sogenannte Baukörperfestsetzung die geplanten Gebäude entsprechend der städtebaulichen Lage und Größe der Baufenster. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Teilbereichen, welche noch keine konkreten Gebäude umgrenzen, gelten die Höchstmaße von GRZ und GFZ entsprechend.

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

4.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dieses bezieht sich vor allem auf die Errichtung von Nebengebäuden und der gärtnerischen Anlage der Freiflächen zur Einbindung des Wohngebietes in Natur und Landschaft.

Im Übrigen richtet sich die Zulassung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO.

4.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke. Dies umfasst neben dem motorisierten Individualverkehr auch den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) und natürlich die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr).

Die Straßenführung ist so gewählt, dass sie keinen Anreiz für den Durchgangsverkehr bietet. Die Innere Erschließung des Plangebietes erfolgt hierarchisch über verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen, Fuß- u. Radwege und Eigentümerwege.

Bei der Planung der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet das gesamte Baugebiet mit einem möglichst reduzierten Straßen und Wegesystem zu erschließen. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen mit den jeweils entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die innere Erschließung wird im Bebauungsplan durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die interne Erschließung ist als Ringerschließung vorgesehen. Dieser Planstraßenring wird an die bestehende Straße „Schönblick“ (zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches) angebunden. Die Straße „Schönblick“ dient somit als verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte und übergeordnete Straßennetz. Der untergeordnete Anschluss an die „Vacher Straße“ im Norden des Plangebietes dient lediglich dem nicht motorisierten Verkehr sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen; dies wird durch Kipppfosten o.ä. sichergestellt. Auch die Vacher Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Der interne Planstraßenring erhält eine Regelbreite von 6,5 m und wird als Ortsstraße (im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes) öffentlich gewidmet.

Der Ausbau erfolgt niveaugleich und als Mischverkehrsfläche. Aus der Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ergibt sich ein besonderes Gestaltungserfordernis.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Details zur Erschließung werden zum Teil über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Nach Abnahme von Teilstücken der Planstraße ist eine Übergabe an die Stadt Fürth vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ Geh- und Radweg“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ übernimmt die Funktion als Hauptwegeverbindung (nicht motorisierter Verkehr) zwischen der Vacher Straße in das Plangebiet sowie auch zur Durchwegung in Nord-Südrichtung für die allgemeine Öffentlichkeit. Sie erhält eine Regelbreite von 4,5 m.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ wird gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ Eigentümerweg“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Eigentümerweg“ dient der Anbindung der Hausgruppen an die weiteren Verkehrsflächen. Sie werden öffentlich gewidmet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

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

Pflanzvorschriften dienen dazu, ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet zu forcieren und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Schon wenige Bäume können mit ihrer vertikalen Raumwirksamkeit positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes haben. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Für Gehölzpflanzungen nach dieser Festsetzung sollen deshalb nur heimische

und standortgerechte Arten gemäß der im Bebauungsplan angeführten Pflanzenlisten verwendet werden.

4.6.1. Pflanzmaßnahmen: Zu pflanzende Hecke

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. den genannten Qualitätskriterien zu ersetzen.

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

4.6.2. Pflanzmaßnahmen: Zu pflanzende Bäume

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.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. den genannten Qualitätskriterien zu ersetzen.

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

4.6.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Als Maßnahme zum Ausgleich des festgestellten Defizits gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind für die Bauabschnitte 1 und 2 (gemäß Anlage 2.2) Maßnahmen zu treffen.

Die Maßnahmen für den Bauabschnitt 1 zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der Anlage „Ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ Stand Februar 2019 aus dem Ökokonto der Stadt Fürth bereitgestellt.

Die Maßnahmen werden den folgenden Ökokonto-Projekt-Nummern zugeordnet:

A1:0718-800-4

A2: 2014-800-1091

A3: 2015-800-1099.

Diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Fürth bereits durchgeführt und werden dem Bebauungsplan gemäß §1 Abs.3 i.V.m. §135a BauGB zugeordnet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 135a bis c BauGB.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Bauabschnitt 2 (gemäß Anlage 2.2) ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auf der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet auf der Grundlage der Anlage „Ökologische Ausgleichsmaßnahmen“ Stand Februar 2019 durchzuführen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte aufschiebende Bedingung dient dazu, den naturschutzrechtlichen Ausgleich vor Entwicklung des Bauabschnitts zu sichern.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutz:

Das Plangebiet ist einer Vielzahl von Geräuschquellen aus der direkten u. entfernten Nachbarschaft ausgesetzt. Als Grundlage zur Entwicklung des Baugebiets wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s.A.) In diesem werden auch die notwendigen Schallschutzmaßnahmen

für das Baugebiet sowie Vorschläge für die notwendigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 387 dargestellt.

Auf Grund des Gutachtens sind, um im Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Den Festsetzungen liegen die schalltechnischen Untersuchungen der Ibas vom 24.03.2017 zugrunde. Die Festsetzung betrifft die im Plan gekennzeichneten Fassaden.

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 erreicht werden. Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans.

Eine Textausgabe der DIN 4109 sowie das Beiblatt 1 zur DIN 4109 liegt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten beim Stadtplanungsamt Fürth bereit.

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

Altlasten

Im Hinblick auf ein Bauvorhaben (Flur-Nr. 783/7, Gemarkung Vach) muss sichergestellt sein, dass das anfallende Bodenaushubmaterial repräsentativ und vollumfänglich abfalldeklaratorisch untersucht wird und auf Basis der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt wird. Ferner ist sicherzustellen, dass im Falle einer geplanten Versickerung gesammelter Niederschlagswässer vor Errichtung einer Versickerungsanlage durch gezielte Untersuchungen nachgewiesen wird, dass durch Versickerung im Wirkbereich der geplanten Versickerungsanlage keine grundwassergefährdende Schadstoffmobilisierung zu besorgen ist.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Überschwemmungsschutz:

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftliche vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Die Errichtung ist anzeigepflichtig und kann bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen untersagt oder mit Anforderung an die hochwassersichere Errichtung belegt werden.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen Sorgfaltspflichten, d.h. dass Personen, die durch Hochwasser betroffen sein können, im Rahmen des Ihnen Möglichen und Zumutbaren verpflichtet sind, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 6a BauGB.

4.8. Stellplätze, Carports und Garagen im allgemeinen Wohngebiet

Um eine eindeutige städtebauliche Struktur zu gewährleisten, werden Regelungen zur Situierung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen getroffen. Diese können in den Baugrenzen bzw. den dafür gem. § 12 Abs. 6 BauNVO vorgesehen Bereichen situiert werden.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge werden aus ökologischen Gesichtspunkten festgelegt.

Die Anpassungspflicht begründet sich mit einer harmonischen Ei.fügung in das Ortsbild.

In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Stellplätze innerhalb der Baugrenzen oder der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, die ggf. innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angelegt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

5. Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen im Allgemeinen Wohngebiet getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Die städtebauliche Homogenität soll nicht durch gleiche Gebäude, sondern durch ähnliche Gestaltungsmerkmale erfolgen. Um jedoch nicht zu stark in die Gestaltungsfreiheit einzugreifen, werden lediglich Festsetzungen bezüglich der Ausbildung von Dachform und Firstrichtung und zu Einfriedungshöhen entlang der Straßen getroffen. Die Regelungen tragen dazu bei, dass sich die geplanten Strukturen harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

5.1. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von höchstens 1,3 m zulässig. Die öffentlichen Räume dienen der Erschließung, dem Aufenthalt, der Begegnung und Kommunikation. Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Privatgrundstücken dienen darüber hinaus der sozialen Kontrolle.

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

5.2. Dachgauben

Die Beschränkung der Größe der Dachgauben geschieht aus gestalterischen Gründen.

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

6. Hinweise

Pflanzenliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstige artfremde Wuchsformen, sollte verzichtet werden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Hrsg.: FGSV, 2013) zu beachten.

Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

A) Bäume der 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre Elsrik
Spitzahorn	Acer platanoides "qolumnare"
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, Sachgebiet Bebauungsplanung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2 einzusehen.

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Altlasten und Munitionsverdachtsflächen

Bei allen Bodenarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt anzuraten und bei Hinweisen auf Kampfmittel während der Grabungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die Polizeiinspektion Fürth sofort zu informieren.

Die Entscheidung über die Beauftragung einer Fachfirma für Kampfmittelfreiheit liegt in jedem Fall in der Verantwortung des Bauherrn.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist wo möglich nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung einzuplanen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten von allem anderen Baumaßnahmen, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind

im jedem Fall zu vermeiden. Seine Einbringung oder Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes ist nicht zulässig. Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

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 Anwacherfolg 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 Natrium Niederdrucklampen 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 im Winter den Anliegern.

7. Verfahrenshinweise

- A) Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.05.1983 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387 eingeleitet.
- B) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth vom 16.06. und 24.06.1983 ortsüblich bekannt gemacht.
- C) Ein Konkretisierungsbeschluss wurde am 17.07.2013 durch den Bau- und Werkausschuss gefasst.
- D) Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 29.07.2013 bis zum 16.08.2013 durchgeführt.

- D) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.01.2018 bis zum 08.02.2018 durchgeführt und endete mit einer abschließenden Erörterung.
- E) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 01.08.2018 bis zum 07.09.2018 statt.
- F) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.11.2018 gefasst.
- G) Die öffentliche Auslegung mit erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 29.11.18 bis zum 09.01.2019 statt.
- H) Der Satzungsbeschluss soll am 20.03.2019 im Stadtrat der Stadt Fürth gefasst werden.