



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:
- Art der baulichen Nutzung
- 1 = WA* Allgemeines Wohngebiet
Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
- Maß der baulichen Nutzung
- 2 = z.B. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 3 = z.B. 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 4 = HD Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstgrenze Erdgeschoss + Dachgeschoss
- Bauweise
- 5 = o offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- vorgeschriebene Hauptfrichtung
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsbuhler Bereich
Die Darstellung der inneren Gliederung der Straßenräume hat lediglich Hinweischarakter.
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Straßenbeglegrün
- Pflanzgebiet für Bäume
- zu erhaltende Bäume, vgl. Pkt. 9.1 der weiteren textlichen Festsetzungen
- zu erhaltender Gehölzstreifen, vgl. Pkt. 9.3 der weiteren textlichen Festsetzungen

Zeichenerklärung für Hinweise

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
- IO 2 IO 3 ImmissionsOrte
- Trafostation
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Geplante Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in Meter (m)
- Öffentlicher Stellplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen für die jeweiligen Bereiche festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoszahl und die überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf 2 (Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss) beschränkt.
- Bauweise**
Es wird die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche errichtet werden. Garagen und Carports sind nur eingeschossig zulässig.
Bei den Einzel- und Doppelhäusern sind für jede erste Wohneinheit zwei Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Ausreichend bemessene Vorflächen (mind. 2,50 m x 5,00 m) vor Garagen oder Carports können bei einem Stellplatznachweis angerechnet werden, sofern die hintereinanderliegenden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist zu Seitenwänden von Garagen ein Mindestabstand von 0,50 m als Pflanzstreifen für Wandbegrünung festgesetzt. Größere, fensterlose Fassadenflächen sind mit hochwachsenden, dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Kleinstgittersteine usw.) herzustellen, es sei denn, eine Versicherung ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich.
Die Dächer von Garagen und Carports können mit Satteldach in einer Dachneigung von 30-35 Grad in gleichem Material wie das Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
Aneinandergebauete Garagen müssen die gleiche Dachform, -neigung und Höhe aufweisen.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine Größe von maximal 6 m² nicht überschreiten.
Auf Grundstücken, die an die Lärmschutzwand grenzen, dürfen Nebengebäude auch an diese angebaut werden.

- Dächer**
Als Dachform werden für die Wohngebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 42-48° festgesetzt.
Ein Kniestock in Höhe von maximal 50 cm ist zulässig.
Als Dacheindeckung sind für geneigte Dächer nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.
Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie gleicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.
Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben sind zulässig, sofern sie sich der Dachfläche unterordnen; Die Gesamtbreite der Gauben darf pro Dachseite maximal die Hälfte der Dachlänge betragen. Zum First ist ein Mindestabstand von 1 m, zum seitlichen Dachrand von 1,50 m einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist ein Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Der Abstand von Gauben zueinander muss mindestens 1 m betragen. Bei Zwerchhäusern ist ein Mindestabstand von 50 cm zum First einzuhalten. Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material einzudecken wie das Hauptdach.
Im gesamten Plangebiet müssen die Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden statisch so dimensioniert sein, dass sie für die Anbringung von Elementen zur Nutzung von Sonnenenergie geeignet sind.
- Fassaden**
Fassadenflächen sind in Putz auszuführen. Zur Farbgebung sind helle, jedoch keine reinweißen und primären Farbtöne zu verwenden.
Zulässig sind auch Holzverkleidungen in Verbindung mit Putz, ausnahmsweise auch reine Holzverkleidungen, Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sowie Klinkersichtmauerwerk sind unzulässig.
Größere, fensterlose Fassadenflächen sind mit hochwachsenden, dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind zulässig ohne Sockel als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken. Zäune für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,20 m hoch sein.
Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind nur Maschendrahtzäune zulässig.
- Gründornerische Festsetzungen**
9.1 Die im Planteil festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.
Während aller Bauarbeiten sind die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten.

Sollten einzelne Gehölze trotz ausreichender Schutzmaßnahmen nicht erhalten werden können, sind auf dem Baugrundstück Ersatzpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzliste A vorzunehmen (geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm) und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten und Sorten	Wildrose
Juglans regia	Walnuss
Malus in Arten und Sorten	Apfel, Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelbeere
Pyrus communis	Wildbirne, Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

- Die unbebauten Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume (aus Pflanzliste A oder Obstbäume) und Sträucher zu verwenden. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Baum je angefangene 200m² unbebauter Grundstücksfläche (Mindestqualität 3x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm).
Für Heckpflanzungen entlang von Zäunen sollen Laubgehölze verwendet werden. Nadelgehölze sind nicht gestattet.
- Der ökologisch aufgewertete Gehölzstreifen am westlichen Ortsrand ist in seiner Artenzusammensetzung, Dichte (Anzahl der Gehölze pro qm) und Breite dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind aus nachfolgender Pflanzliste B zu ersetzen.

Pflanzliste B:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelbeere
Prunus padus	Gem. Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes alpinum	Alpenhahnenbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Arten	Wildrose
Eunymus europaeus	* Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	* Ilex
Ligustrum vulgare	* Liguster
Lonicera xylosteum	* Gem. Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche, Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa in Arten (z. B. R. canina, R. gallica, R. glauca, R. pimpinellifolia, R. rubiginosa)	Wildrosenarten
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	* Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	* Gem. Schneeball

* = Gehölzarten mit giftigen Früchten o. a. Pflanzenteilen

- Die Lärmschutzwand ist auf der straßenzugewandten Seite dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Zuordnung von Ausgleichsflächen und-maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135 a bis c BauGB).**
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan sind neben den im Plan textlich und zeichnerisch festgesetzten gründerischen Maßnahmen planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.
Dem Bebauungsplan Nr. 438 werden außerhalb des Geltungsbereiches die im Rahmen des Ökotonos der Stadt Fürth mit der Bezeichnung „Renaturierung des Herboldshofer Landgrabens“ auf den Flurstücken Fl. Nr. 825, 825/2, 837/4, 837/7, 839, 840/1 und 840/2 Gemarkung Sack durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen anteilig zugeordnet.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan werden zu 35,8 % den eingriffsrelevanten öffentlichen Verkehrsflächen und zu 64,2 % den eingriffsrelevanten Baugrundstücken zugeordnet (s. Beiplan).
Die genaue Zuordnung von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen ist der Begründung / Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Versorgungsleitungen**
9.1 Die Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. Für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumständen einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen.

12. Immissionsschutz

12.1 Die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.
Zur Einhaltung dieser Immissionswerte sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung (s. Anhang zur Begründung) folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:
Aktive Maßnahmen:
Zum Schutz des Wohngebietes ist entlang der Würzburger Straße eine ca. 210 m lange Lärmschutzwand als Holzkonstruktion gemäß Plan (Anlage) mit einer Gesamthöhe von 2,50 m zu errichten. Die der Würzburger Straße zugewandte Seite ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Passive Maßnahmen:
Für die beiden Randgebäude im Südwesten (Immissionsort IO 2) und Südosten (IO 3) des Plangebietes an der Würzburger Straße ist ergänzend durch eine entsprechende Grundrissgestaltung nachzuweisen, dass Schlaf- und Wohnräume im Obergeschoss über mindestens ein Fenster als Lüftungsmöglichkeit verfügen, das zu einer lärmabgewandten Seite liegt. An den straßenzugewandten Fassaden müssen Schlaf- und Wohnräume darüber hinaus Fenster der Schallschutzklasse 3 aufweisen.

12.2 **Ausschluss luftverunreinigender Stoffe**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits bestehende Verbrennungsanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Ausnahmevorsorge kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung auch in neuen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

HINWEISE

Gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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 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.
Auf die Festsetzungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung-EWS), die seit 01.01.2006 gilt, wird verwiesen.

Der Bauausschuss von Fürth hat in der Sitzung am 18.02.1987, der Stadtrat in der Sitzung am 11.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 14 vom 10.04.1987 ortsüblich bekannt gemacht.
Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 08.08.2005 bis 05.09.2005 durchgeführt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 08.12.2005 bis 22.12.2005 stattgefunden.
Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Fürth, den
Baureferat
Krause
Stadtbaurat
Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Fürth, den
Stadt Fürth
Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.
Fürth, den
Stadt Fürth
Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth

Bebauungsplan Nr. 438

für den Bereich
Westlich der Dahlienstraße

Teilplanübersicht M 1 : 5000

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 438

Die Stadt Fürth erlässt gemäss Stadtratsbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2; BayRS 791-1-UG) Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl 1997 S. 433; ber. GVBl 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl 2006 S. 120), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796; BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert am 10.04.2007 (GVBl 2007, S. 271) folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 438

§ 1

§ 2

§ 3

der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom

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

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Bestandteile des Bebauungsplanes

entworfen: OPPERMANN / MARGARIT
gezeichnet: HUBSCHMIDT / HAHNENST
geprüft: MIST
PL PUL
PUF VPL
LEBERS
SCHMIDT
JOOBACH

Änderungen: Vermerkblatt, Trafostation, DBH, Hinweise
Datum: 21.08.2007
Name: HAHNENST

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung

Stadtplanungsamt
Fürth

Fürth, den 02.03.2007
Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter