

# BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE,  
DER STRASSE AM BISCHOFFSACKER, DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE  
UND DER STRASSE FINKENSCHLAG  
IN DER GEMARKUNG FÜRTH.

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTUR, DIETER KLAUS  
STADTPLANUNGSAMT FÜRTH

AUFGESTELLT:

IM MÄRZ 2010

ERGÄNZT:

IM APRIL 2010 (ZIFF. 4.10 GRÜNORDNUNG; ZIFF. 4.12 IMMISSIONSSCHUTZ; ZIFF. 6 ANLAGE)

IM JUNI 2010 (ZIFF. 4.12 IMMISSIONSSCHUTZ; ZIFF. 10 GRÜNORDNUNG)

VERFAHRENSSTAND:

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS (2. BESCHLUSS) SOWIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB

STADTPLANUNGSAMT FÜRTH



- SCHÖNER -  
DIPL.-ING., AMTSLEITER

# INHALTSVERZEICHNIS:

1. BESTANDSBESCHREIBUNG
  - 1.1 LAGE, GRÖÖE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES
  - 1.2 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT UND DERZEITIGE NUTZUNG
  - 1.3 VERKEHRSANBINDUNG
  - 1.4 LEITUNGSTRÄGER
  - 1.5 BELASTUNGEN UND BINDUNGEN
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION
  - 2.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
  - 2.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG - BEBAUUNGSPLAN
3. ANLASS UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
  - 3.1 ANLASS ZUR ÄNDERUNG
  - 3.2 PLANUNGSERFORDERNIS
  - 3.3 ZIELE UND LEITGEDANKEN
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
  - 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.3 BAUWEISE
  - 4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
  - 4.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
  - 4.6 NEBENANLAGEN
  - 4.7 DÄCHER
  - 4.8 ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN
  - 4.9 FASSADEN
  - 4.10 GRÜNORDNUNG
  - 4.11 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN – FERNWÄRME
  - 4.12 IMMISSIONSSCHUTZ
  - 4.13 FRÜHERE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN
5. VERFAHRENSHINWEISE
6. ANLAGE

## 1. BESTANDSBESCHREIBUNG

### 1.1 LAGE, GRÖÖE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

DAS PLANGEBIET DES SEIT DEM 17.01.1969 RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 277A BEFINDET SICH IN EINER ENTFERNUNG VON CA. 2 KM NORDWESTLICH DES FÜRTHER STADTKERNS IM BEREICH DES SOG. STADTHEILS „EIGENES HEIM“. DER GELTUNGSBEREICH ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A UMFASST LEDIGLICH DEN TEILBEREICH, DER DURCH DIE ALBRECHT-DÜRER-STRASSE, DIE STRASSE „AM BISCHOFFSACKER“, DIE RIEMENSCHNEIDERSTRASSE UND DIE STRASSE „FINKENSCHLAG“ UMSCHLOSSEN WIRD. ES HANDELT SICH UM DIE GRUNDSTÜCKE FL. NRN. 822/5, 822/6, 822/9, 822/11, 822/12, 822/13, 822/14, 822/15, 822/16, 822/17, 822/18, 822/19, 823/18, 823/23 SOWIE TELFLÄCHEN AUS FL. NR. 809/3, 814/15, 822/7, 822/8, 822/10, 832/11, 1468/202 UND 2054 IN DER GEMARKUNG FÜRTH.

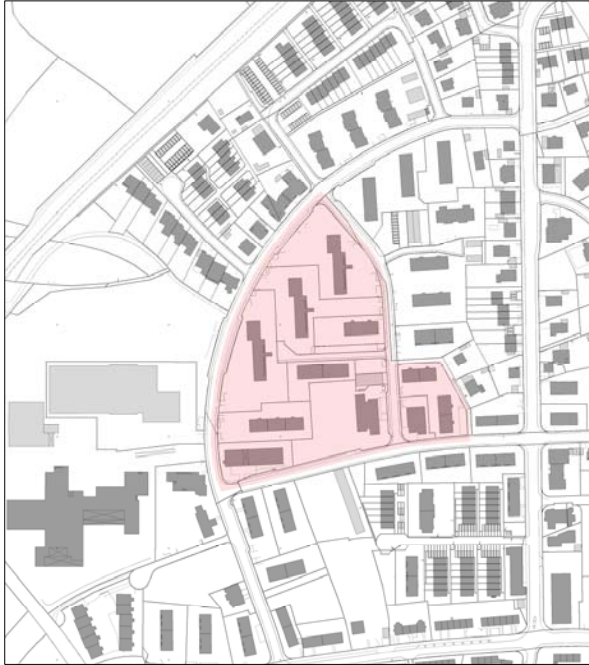


BILD 1: LAGEPLAN

IM WESTEN BZW. NORDWESTEN WIRD DAS PLANGEBIET DURCH DAS SCHUL- UND SPORTGELÄNDE DER DR. GUSTAV SCHICKEDANZ-SCHULE, DIE LAC QUELLE FÜRTH-SPORTHALLE BZW. DIE WOHNBEBAUUNG IM BEREICH DER PETER-FLÖTNER-STRASSE UND IM NORDOSTEN BZW. IM OSTEN DURCH MEHRFAMILIENHÄUSER SOWIE EINE EINZELHANDELSNUTZUNG (ECKE ALBRECHT-DÜRER-STRASSE / RIEMENSCHNEIDERSTRASSE) UND IM SÜDEN WIEDERUM DURCH MEHRFAMILIENHÄUSER BEGRENZT.

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES UMFASST EINE FLÄCHENGROÖE VON CA. 3,5 HA.

### 1.2 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT UND DERZEITIGE NUTZUNG

AUF DEM CA. 230 M LANGEN UND CA. 150 M BREITEN PLANGEBIET BEFINDEN SICH DERZEIT IM NORDWESTLICHEN BEREICH DREI BIS ZU VII-GESCHOSSIGE MEHRFAMILIENHÄUSER MIT FLACHDACH.



BILD 2: LUFTAUFNÄHME VON SÜDEN (STAND 2006)

IM SÜDLICHEN BEREICH BEFINDEN SICH ZWEI IV-GESCHOSSIGE MEHRFAMILIENHÄUSER MIT SATTELDACH SOWIE EIN I-GESCHOSSIGES GEBÄUDE, DAS DIVERSE EINZELHANDELSNUTZUNGEN UND EINE GASTRONOMISCHE NUTZUNG BEINHÄLTET.

IM ÖSTLICHEN BEREICH STEHEN ZWEI IV-GESCHOSSIGE MEHRFAMILIENHÄUSER MIT SATTELDACH SOWIE EIN I-GESCHOSSIGES GEBÄUDE, DAS ALS SOG. „HEIZHAUS SCHWAND“ DIE ZENTRALE WARMWASSERAUFBEREITUNGS- UND HEIZUNGSANLAGE BEINHÄLTET.

ZWISCHEN DEN O.G. GEBÄUDEN SIND OFFENE STELLPLATZANLAGEN ANGEORDNET.

HINSICHTLICH DER TOPOGRAPHIE IST DAS PLANGEBIET MIT EINEM NIVEAU VON CA. 302 METER Ü. NN ALS NAHEZU EBENERDIG ZU BEZEICHNEN.

### 1.3 VERKEHRSANBINDUNG

DAS PLANGEBIET IST ÜBER DIE STRASSE „FINKENSCHLAG“ UND DIE RIEMENSCHNEIDERSTRASSE, DIE BEIDE IN ÖSTLICHE RICHTUNG IN DIE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE EINMÜNDEN, AN DAS WEITERE INNERSTÄDTISCHE STRABENNETZ ANGEBOUNDE. EINE ÜBERREGIONALE VERKNÜPFUNG AN DAS BUNDESFERNSTRABENNETZ IST ÜBER DIE FRIEDRICH-EBERT-STRASSE IN CA. 1 KM ENTFERNUNG AN DIE WÜRZBURGER STRASSE, DIE ALS BUNDESSTRASSE B8 KLASSIFIZIERT IST, GEWÄRLEISTET.

DER ÄNDERUNGSBEREICH IST IN FUßLÄUFIGER ENTFERNUNG ÜBER DIE HALTESTELLE „EIGENES HEIM“ (AN DER STRASSE FINKENSCHLAG) DER BUSLINIEN 171 UND 175 AN DAS ÖPNV- NETZ (BUS) ANGEBOUNDE.

### 1.4 LEITUNGSTRÄGER

SOWEIT BEKANNT, IST DIE VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES (STROM, TELEKOMMUNIKATION, WASSER, ABWASSER, FERNWÄRME) ÜBER DIE VORHANDENEN LEITUNGSTRASSEN IN DEN UMGEBENDEN STRABENZÜGEN SICHERGESTELLT.

### 1.5 BELASTUNGEN UND BINDUNGEN

DER GELTUNGSBEREICH ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A TANGIERT EINE VON NORDWESTLICHER IN SÜD-ÖSTLICHE RICHTUNG VERLAUFENDE RICHTFUNKSTRECKE (VGL. HIERZU DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT FÜRTH).

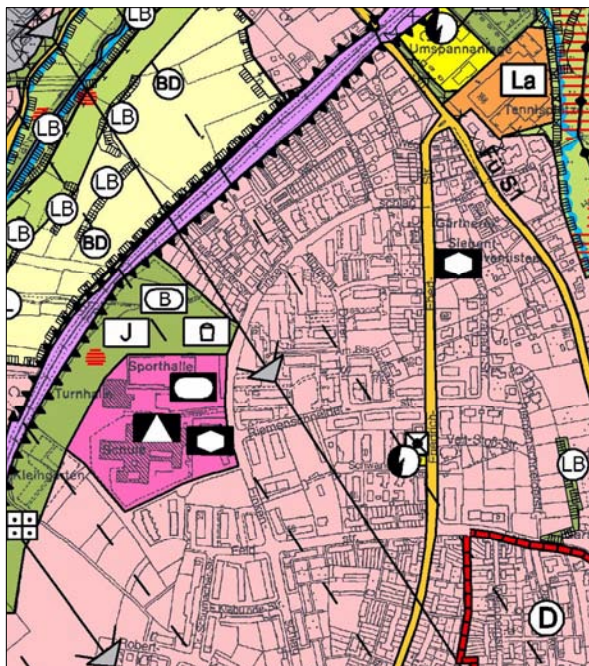
ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN DER RICHTFUNKSTRECKE SIND INNERHALB DES AUSGEWIESENEN SCHUTZSTREIFENS VON JEWEILS 100 M BEIDSEITS DER RICHTFUNKSTRECKE BESTIMMTE BAUHÖHENBESCHRÄNKUNGEN ZU BEACHTEN. BEI PLANUNGEN SIND INSBESONDERE DAS FERNMELDEAMT NÜRNBERG UND DIE REGIERUNG VON MITTELFRANKEN, HÖHERE RAUMORDNUNGSBEHÖRDE, SACHGEBIET 800, ZU BETEILIGEN.

LAUT DEM ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (ABSP) DER STADT FÜRTH LIEGEN KEINE ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZRELEVANTEN FLÄCHEN IM ÄNDERUNGSBEREICH. DAS ABSP WEIST FÜR DAS PLANGEBIET ALS STRUKTUREICHIGE WOHNBEBAUUNG AUS. E-BENSO SIND IN DER STADTBIOTOPKARTIERUNG KEINE LEBENSÄRME FÜR GESCHÜTZTE ARTEN AUFGELISTET.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GELTUNGSBEREICH ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277 IST IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT FÜRTH ALS WOHNBAUFLÄCHE DARGESTELLT.



DARÜBER HINAUS VERLÄUFT IN DIESEM BEREICH EINE RICHTFUNKSTRECKE, DIE NACHRICHTLICH IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÜBERNOMMEN WURDE.

BILD 3: AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## 2.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG - BEBAUUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE, DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE UND DER STRASSE FINKENSCHLAG LIEGT DAS SEIT DEM 17.01.1969 RECHTSVERBINDLICHE 1. DECKBLATT ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A SOWIE FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE DER SEIT DEM 07.04.1967 RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLAN NR. 277A VOR.

WESENTLICHER INHALT DER BEIDEN BEBAUUNGSPLÄNE SIND DIE FESTSETZUNGEN VON GESCHOSSWOHNUNGSBAUTEN UND DETAILIERTE FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DER LAGE VON GARAGEN UND TIEFGARAGEN SOWIE STELLPLÄTZEN.

## 3. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 3.1 ANLASS ZUR ÄNDERUNG

DAS EVANGELISCHE SIEDLUNGSWERK BAYERN (ESW) BEABSICHTIGT DIE VON DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH DER STADT FÜRTH ERWORBENEN GRUNDSTÜCKE, INSBESONDERE IM BEREICH ZWISCHEN DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE, DER STRASSE „AM BISCHOFSACKER“, DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE UND DER STRASSE „FINKENSCHLAG“, NEU ZU STRUKTURIEREN BZW. UMZUGESTALTEN UND NACHZUVERDICHTEN.

DIE GEPLANTE NEUSTRUKTURIERUNG DER STELLPLATZANLAGEN UND DIE GEPLANTE NACHVERDICHTUNG WEICHEN VON DEN FESTSETZUNGEN DER BEIDEN VORGENANNTEN BEBAUUNGSPLÄNE AB.

AUCH GILT EIN BAULANDMANGEL, D.H. EIN MISSVERHÄLTNIS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE BEI BAUREIFEN BAUGRUNDSTÜCKEN, SEIT VIELEN JAHREN ALS EIN ZENTRALES PROBLEM DER BAULANDMÄRKTE. INSBESONDERE FÜR DIE KERNSTÄDTE UND HÖHER VERDICHTETEN UMLANDKREISE IN DEN AGGLOMERATIONS-RÄUMEN UND IN DEN VERSTÄDTERTEN RÄUMEN WERDEN IMMER WIEDER GRAVIERENDE DEFIZITE IN DER BAULANDVERSORGUNG MIT PREISTREIBENDER WIRKUNG BEHAUPTET.

AUF DEM WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSMARKT SPIELEN SICH DAHER U. A. FOLGENDE UNERWÜNSCHTEN PROZESSE AB:

- BAULAND IST GERADE FÜR JUNGE FAMILIEN HÄUFIG NICHT ERSCHWINGLICH;
- DIE BEVÖLKERUNG WANDERT AB, WIRD WENIGER UND ÄLTER;
- SEGREGATION UND LEERSTÄNDE FOLGEN DARAUS;
- AUCH AUF DEN KOMMUNALEN HAUSHALT WIRKEN SICH POTENTIELLE EINWOHNERVERLUSTE NEGATIV AUS;
- DER KONKURRENZDRUCK ZWISCHEN STÄDTEN UND UMLANDGEMEINDEN STEIGT.

DIE KOMMUNEN KÖNNEN DARAUF REAGIEREN, INDEM SIE IHRE BAULANDRESSOURCEN UMSETZUNGSBEZOGEN UND NACHFRAGE-ORIENTIERT MANAGEN. AUCH IM VORLIEGENDEN FALL SOLL DURCH DIE ÜBERPLANUNG, ORDNUNG, ENTWICKLUNG UND NACHVERDICHTUNG GEEIGNETER FLÄCHEN, DER BAULANDNACHFRAGE RECHNUNG GETRAGEN WERDEN.

UM NUN HIERFÜR EINE NACHHALTIGE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG SICHERZUSTELLEN, DIE DIE SOZIALEN, WIRTSCHAFTLICHEN UND UMWELTSCHÜTZENDEN ANFORDERUNGEN AUCH IN VERANTWORTUNG GEGENÜBER KÜNFTIGEN GENERATIONEN MITEINANDER IN EINKLANG BRINGT, UND EINE DEM WOHL DER ALLGEMEINHEIT DIENENDE SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG GEWÄHRLEISTET, IST DIE ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 277A ERFORDERLICH.

DAS BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSVERFAHREN SOLL AUCH DAZU BEITRAGEN, EINE MENSCHENWÜRDIGE UMWELT ZU SICHERN UND DIE NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN ZU SCHÜTZEN UND ZU ENTWICKELN, AUCH IN VERANTWORTUNG FÜR DEN ALLGEMEINEN KLIMASCHUTZ, SOWIE DIE STÄDTEBAULICHE GESTALT UND DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD BAUKULTURELL ZU ERHALTEN UND ZU ENTWICKELN.

MIT DER BAUGB- NOVELLE 2007 (DAS GESETZ IST AM 01.01.2007 IN KRAFT GETRETEN) WIRD DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN FÜR VORHABEN DER INNENENTWICKLUNG ERLEICHTERT (§ 13A BAUGB).

BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DIE WIEDER NUTZBARMACHUNG VON FLÄCHEN, DIE NACHVERDICHTUNG ODER ANDERE MAßNAHMEN DER INNENENTWICKLUNG (BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG) KÖNNEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN AUFGESTELLT, GEÄNDERT ODER ERGÄNZT WERDEN. HIERMIT WIRD DEN GEMEINDEN EIN INSTRUMENT ZUR ZÜGIGEN SCHAFFUNG VON BAURECHTEN IM BESTEHENDEN SIEDLUNGSBEREICH AN DIE HAND GEGEBEN. DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN KANN AUF BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG ANGEWENDET WERDEN, DIE

- EINE GRUNDFLÄCHE VON WENIGER ALS 20.000 M<sup>2</sup> FESTSETZEN ODER
  - EINE GRUNDFLÄCHE VON 20.000 BIS WENIGER ALS 70.000 M<sup>2</sup> FESTSETZEN,
- WENN AUF GRUND EINER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS ZU ERWARTEN IST, DASS DER BEBAUUNGSPLAN VORAUSSICHTLICH KEINE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN HAT.

DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN IST AUSGESCHLOSSEN, WENN DER BEBAUUNGSPLAN DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN BEGRÜNDET, DIE EINER PFLICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UNTERLIEGEN, ODER ANHALTSPUNKTE FÜR EINE BEEINTRÄCHTIGUNG VON FAUNA- FLORA- HABITAT- ODER VOGELSCHUTZGEBIETEN BESTEHEN (§ 13A Abs. 1 BAUGB).

BEI DER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 277A WIRD VON DEM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEBRAUCH GEMACHT,

- DA EINE GRUNDFLÄCHE (GR) VON WENIGER ALS 20.000 M<sup>2</sup> FESTGESETZT WERDEN SOLL,
- DER BEBAUUNGSPLAN NICHT DIE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN BEGRÜNDEN SOLL, DIE EINER PFLICHT ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UNTERLIEGEN,
- KEINE ANHALTSPUNKTE FÜR EINE BEEINTRÄCHTIGUNG VON FAUNA- FLORA- HABITAT- ODER VOGELSCHUTZGEBIETEN BESTEHEN UND
- KEINE ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN HAT. (ES IST DAVON AUSZUGEHEN, DASS DER EINWIRKENDE FLUG- UND VERKEHRLÄRM SOWIE GGF. GEWERBELÄRM DURCH ENTSPRECHENDE AKTIVE UND PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN MINIMIERT WERDEN KANN, SO DASS GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE I.S. DES § 1 BAUGB GEWÄHRLEISTET SIND.)

### 3.2 PLANUNGSERFORDERNIS

WIE BEREITS DARGELEGT, BEABSICHTIGT DAS EVANGELISCHE SIEDLUNGSWERK BAYERN (ESW) DIE VON DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH DER STADT FÜRTH ERWORBENEN GRUNDSTÜCKE, INSBESONDERE IM BEREICH ZWISCHEN DER ALBRECHT-DÜRER-STRASSE, DER RIEMENSCHNEIDERSTRASSE UND DER STRASSE FINKENSCHLAG, NEU ZU STRUKTURIEREN BZW. UMZUGESTALTEN UND NACHZUVERDICHTEN.

DIE GEPLANTE NEUSTRUKTURIERUNG DER STELLPLATZANLAGEN UND DIE GEPLANTE NACHVERDICHTUNG WEICHEN VON DEN FESTSETZUNGEN DER BEIDEN VORGENANNTE BEBAUUNGSPLÄNE AB.

### 3.3 ZIELE UND LEITGEDANKEN

EIN ZIEL DER PLANUNG IST ES U. A., FÜR DEN BETREFFENDEN BEREICH EINE NACHVERDICHTUNG BAUPLANUNGSRECHTLICH ABZUSICHERN BZW. DIE GENEHMIGUNGSGRUNDLAGE FÜR EINE WOHNNUTZUNG ZU SCHAFFEN.

## 4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

IM GELTUNGSBEREICH WIRD ALS ART DER BAULICHEN NUTZUNG EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO FESTGESETZT. 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) WERDEN GEM. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ERGIBT SICH AUS DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZE) IN VERBINDUNG MIT DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE. HIERZU SIND IM PLANBLATT GEM. § 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) DURCH SOG. BAUGRENZEN DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DEFFINIERT, DIE TATSÄCHLICH ÜBERBAUT WERDEN DÜRFEN.

AUF DIE FESTSETZUNG VON EINER GRZ UND EINER GFZ WIRD DAHER VERZICHTET.

DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BAUNVO) IST ENTSPRECHEND DEN EINSCHRIEBEN IM PLANBLATT ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT.

#### 4.3 BAUWEISE

ES GILT DIE OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO MIT DER ABWEICHUNG GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO, DASS AUCH INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN AUCH GEBÄUDE MIT EINER LÄNGE VON MEHR ALS 50 M ERRICHTET WERDEN DÜRFEN.

#### 4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN BESTIMMT. DIESE SIND SO FESTGELEGT, DASS EINE STÄDTEBAULICH INDIVIDUELLE SITUIERUNG DER GEBÄUDE ERREICHT WIRD.

GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE SIND AUCH AUßERHALB DER BAUGRENZEN, JEDOCH NUR INNERHALB DER DAFÜR EXPLIZIT FESTGESETZTEN BEREICHE (PLANZEICHEN 15.3 PLANZV) ZULÄSSIG.

#### 4.5 STELLPLÄTZE

GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE DÜRFEN SOWOHL INNERHALB DER BAUGRENZEN ALS AUCH INNERHALB DER MARKIERTEN BEREICHE (PLANZEICHEN 15.3 PLANZV 90) ERRICHTET WERDEN.

STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN SIND MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BODENBELAG (RASENGITTERSTEINE, KLEINSTEINPFLASTER, 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.

SOFERN DIE VORFLÄCHEN VOR GARAGEN UND CARPORTS AUSREICHEND BEMESSEN SIND, D. H. MINDESTENS 2,50 M BREIT UND 5,00 M LANG, KÖNNEN DIESE, SOFERN SIE EINER WOHN-EINHEIT ZUGEORDNET SIND, BEI EINEM STELLPLATZNACHWEIS MIT ANGERECHNET WERDEN.

#### 4.6. NEBENANLAGEN

NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 BAUNVO SIND, SOWEIT SIE NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) GENEHMIGUNGS-FREI SIND, AUCH AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.

#### 4.7. DÄCHER

ALS DACHFORM SIND SOWOHL SATTELDÄCHER MIT MAXIMAL 30° DACHNEIGUNG ALSAUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.

ANEINANDER GEBaute GEBÄUDE SIND MIT GLEICHER DACHFORM BZW. GLEICHER DACHNEIGUNG UND GLEICHEM DACHEINDECKUNGSMATERIAL AUSZUFÜHREN.

DACHAUFBAUTEN IN FORM VON SCHLEPP- ODER SATTELDACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG, SOFERN SIE SICH DER DACHFLÄCHE UNTERORDNEN: DIE GESAMTBREITE DER GAUBEN DARF PRO DACHSEITE MAXIMAL EIN DRITTEL DER JEWELIGEN DACHLÄNGE BETRAGEN. ZUM UM SEITLICHEN DACHRAND IST EIN ABSTAND VON MINDESTENS 1,50 M EINZUHALTEN. DER ABSTAND VON GAUBEN ZUEINANDER MUSS MINDESTENS 1 M BETRAGEN.

BEI ZWERCHHÄUSERN IST EIN MINDESTABSTAND VON 50 CM ZUM FIRST EINZUHALTEN.

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.

4.8. ABWEICHENDE ABSTANDSFLÄCHEN

GEGENÜBER DEN STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN WIRD DIE TIEFE DER NACH ART. 6 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) EINZUHALTENDEN ABSTANDSFLÄCHE BIS AUF DASJENIGE MAß EINGESCHRÄNKT, DAS SICH AUS DEM ABSTAND ZWISCHEN DEN BAUGRENZEN UND DEN AXSEN DER STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN ERGIBT.

4.9. FASSADEN

ZUR FARBGEBUNG VON FASSADENFLÄCHEN SIND HELLE, JEDOCH KEINE REINWEIßEN UND PRIMÄREN FARBTÖNE ZU VERWENDEN.

GRÖßERE, FENSTERLOSE FASSADENFLÄCHEN SIND MIT RANGGITTERN ZU VERSEHEN UND MIT HOCHWACHSENDEN, DAUERHAFTEN KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

4.10 GRÜNORDNUNG

WEDER DAS SEIT DEM 17.01.1969 RECHTSVERBINDLICHE 1. DECKBLATT ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A NOCH DER SEIT DEM 07.04.1967 RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLAN NR. 277A BEINHALTEN FESTSETZUNGEN ZUM BAUMBESTAND BZW. ZUM BAUMSCHUTZ.

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A WURDE DURCH DAS ING.- BÜRO GROSSER-SEEGER EIN BAUMAUFMAß MIT BAUMBEWERTUNG (VOM 29.10.2009) DURCHFÜHRT. DABEI WURDEN INSGESAMT 367 BÄUME BZW. BAUMGRUPPEN ERFASST, WOVON 257 ST. UNTER DIE VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET FÜRTH (BAUMSCHUTZVERORDNUNG - BSchV) VOM 27.03.2002 FALLEN.

AUFGRUND DER GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (GEBÄUDE UND STELLPLATZANLAGEN) IST DIE BESEITIGUNG VON 55 BÄUMEN NOTWENDIG, WOVON WIEDERUM 44 ST. UNTER DIE VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM STADTGEBIET FÜRTH FALLEN.

DAS EVANGELISCHE SIEDLUNGSWERK BAYERN (ESW) NIMMT HIERFÜR (UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER AUSFÜHRUNGSSTANDARDS FÜR BAUMPFLANZUNGEN DER STADT FÜRTH) 39 ERSATZPFLANZUNGEN VOR, WELCHE DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN GRÜNORDNERISCH IN DIE STÄDTEBAULICHE GESAMTSITUATION EINBINDEN SOLLEN.

MIT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A WIRD NUN DER VERBLEIBENDE BAUMBESTAND - UNABHÄNGIG VOM SCHUTZSTATUS - FESTGESETZT, WOMIT DIESER NUNMEHR EFFEKTIV GESCHÜTZT WIRD.

DA ES SICH IM VORLIEGENDEN FALL UM EIN BAULEITPLANVERFAHREN I. S. DES § 13A BAUGB (BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG) HANDELT, GELTEN DIE EINGRIFFE, DIE AUF GRUND DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS ZU ERWARTEN SIND, ALS IM SINNE DES § 1A ABS. 3 SATZ 5 VOR DER PLANERISCHEN ENTSCHEIDUNG ERFOLGT ODER ZULÄSSIG.

ZUSÄTZLICH WIRD IM PLANBLATT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A FESTGESETZT, DASS DIE RICHTLINIE RAS-LP 4 (RICHTLINIE FÜR DIE ANLAGE VON STRAßEN, TEIL: LANDSCHAFTSPFLEGE, ABSCHNITT 4: SCHUTZ VON BÄUMEN, VEGETATIONSBESTÄNDEN UND TIEREN BEI BAUMABNAHMEN; FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E.V KÖLN 1999) ZU BEACHTEN IST.

4.11. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - FERNWÄRME

IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKES FL. NR. 822/14 GEMARKUNG FÜRTH (ALBRECHT-DÜRER-STRASSE 5) BEFINDET SICH DAS SOG. „HEIZHAUS SCHWAND“ IN DEM SICH EIN BLOCKHEIZKRAFTWERK ZUR WARMWASSER- UND HEIZUNGSVERSORGUNG BEFINDET. DIESER BEREICH WIRD ALS „FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN“ MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „FERNWÄRME“ FESTGESETZT (ZIFFER 7 PLANZV 90).

#### 4.12 IMMISSIONSSCHUTZ

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET WURDE VON MESSINGER + SCHWARZ, BAUPHYSIK-INGENIEUR GESELLSCHAFT MBH, RÜCKERSDORFER STRASSE 57, 90552 RÖTHENBACH A. D. PEGNITZ, TEL. 0911 / 778811, EINE SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DURCHFÜHRT. DER ERARBEITETE GUTACHTLICHE BERICHT NR. 1750A IN DER FASSUNG VOM 19.03.2010 WIRD BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

DIE AUSFÜHRUNG DER NOTWENDIGEN PASSIVEN SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN SIND IM RAHMEN DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH DEN AUSFÜHRUNGEN UND VORGABEN IN ABSCHNITT 8 DES GUTACHTLICHE BERICHT NR. 1750A IN DER FASSUNG VOM 19.03.2010 VORZUSEHEN.

SO SOLLTEN AN GEBÄUDEFASSADEN AN DENEN AUßENLÄRMPEGELN JEWEILS VON ÜBER 55 dB(A) TAGS UND 45 dB(A) NACHTS, D. H. ÜBERSCHREITUNGEN DER ORIENTIERUNGSWERTE NACH DIN 18005 ERWARTET WERDEN, KEINE ZU ÖFFNENDEN FENSTER VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUMEN VORGESEHEN WERDEN. IM RAHMEN DER KONKRETEN BAUPLANUNG SOLLTEN DIESE NACH MÖGLICHKEIT NUR LÄRMABGEWANDT ORIENTIERT WERDEN.

BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN LÄSST SICH DIESE GEWÜNSCHTE RAUMANORDNUNG NUR BEDINGT REALISIEREN. DA IM ZUGE DER GEPLANTEN NACHVERDICHTUNG KEINE WIRKSAMEN AKTIVEN (GEBÄUDESCHÜTZENDEN) SCHUTZMAßNAHMEN REALISIERT WERDEN KÖNNEN, BESTEHT NUR DIE MÖGLICHKEIT PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (SCHALLSCHUTZFENSTER UND SCHALLDÄMMLÜFTER INSBESONDERE FÜR SCHLAFRÄUME ZUR GEWÄHRLEISTUNG EINER AUSREICHENDEN NATÜRLICHEN BELÜFTUNG) VORZUSEHEN.

DIE QUALITÄT UND DER ERFORDERLICHE UMFANG DER PASSIVEN SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN SIND DURCH BERECHNUNGEN NACH DER DIN 4109 „SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU“ VOM NOVEMBER 1989 ZU ERMITTELN. ALTERNATIV KANN AUCH EINE BEMESUNG NACH DER VDI- RICHTLINIE 2719.1987-08 „SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN“ ERFOLGEN. DER SCHALLSCHUTZNACHWEIS IST IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN / GENEHMIGUNGSFREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DEN BAUVORLAGEN DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE VORZULEGEN.

IN DER DIN 4109 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 ROLLADENKÄSTEN GETROFFEN, DIE BEIM BAU DER GEBÄUDE ZU BERÜCKSICHTIGEN SIND. NACH ABSCHNITT 5.5 DER DIN 4109 WIRD DER FÜR DIE DIMENSIONIERUNG DER PASSIVEN SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL AUS DEM BEURTEILUNGSPEGEL AM TAG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER FREIFELDKORREKTUR VON 3 dB(A) ERRECHNET.

NACH DIN 4109, TABELLE 8, KÖNNEN BEISPIELSWEISE BEI FENSTERFLÄCHENANTEILEN VON CA. 30% FOLGENDE ANHALTSWERTE DER ERFORDERLICHEN FENSTERSCHALLDÄMMUNGEN HERANGEZOGEN WERDEN:

- AUßENLÄRM > 56 BIS 60 dB(A): SCHALLSCHUTZFENSTER MIT  $R_w$ ,  $R > 25$  BIS 30 dB
- AUßENLÄRM > 60 BIS 65 dB(A): SCHALLSCHUTZFENSTER MIT  $R_w$ ,  $R > 30$  BIS 34 dB
- AUßENLÄRM > 66 BIS 70 dB(A): SCHALLSCHUTZFENSTER MIT  $R_w$ ,  $R > 35$  BIS 39 dB

#### ANMERKUNG:

BEI AUßENLÄRM BIS CA. 65 dB(A) SPIELEN DIE AUßENWÄNDE IN SCHALLTECHNISCHER HINSICHT KEINE ROLLE. DIE DIMENSIONIERUNG DER SCHALLDÄMMLÜFTER UND EVTL. AUCH DIE DER ROLLADENKÄSTEN MUSS AN DIE ERFORDERLICHE SCHALLSCHUTZVERGLASUNG ANGEPAßT WERDEN. BEI DER AUSSCHREIBUNG DER SCHALLSCHUTZFENSTER IST NACH DIN 4109 EIN VORHALTEMAß VON +2 dB ZU BERÜCKSICHTIGEN.

#### 4.13 FRÜHERE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

MIT INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTBLATTES ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A TRETEN FRÜHERE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN AUßER KRAFT.

5. VERFAHRENSHINWEISE

- A) MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 18.11.2009 WURDE DAS VERFAHREN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A EINGELEITET.
- B) DER ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB IM AMTSBLATT NR. 24 DER STADT FÜRTH VOM 23.12.2009 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- C) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB WIRD IN DER ZEIT VOM 01.04.2010 BIS ZUM 15.04.2010 DURCHGEFÜHRT UND ENDET MIT EINER ABSCHLIEßENDEN ERÖRTERUNG.
- D) DIE STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB MIT ANSCHREIBEN VOM 10.05.2010 BIS ZUM 11.06.2010 EINGEHOLT.
- E) DER BAU- UND WERKAUSSCHUSS DER STADT FÜRTH HAT DAS DECKBLATT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A (EINSCHLIEßLICH BEGRÜNDUNG) MIT BESCHLUSS VOM ..... 2010 GEBILLIGT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLOSSEN.
- F) DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE IM AMTSBLATT NR. ... DER STADT FÜRTH VOM ..... 2010 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- G) DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB WURDE FÜR DIE DAUER EINES MONATS IN DER ZEIT VOM ..... 2010 BIS ZUM ..... 2010.
- H) MIT BESCHLUSS DES STADTRATES DER STADT FÜRTH VOM ..... 2010 WURDE DAS DECKBLATT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A GEM. § 10 ABS. 1 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- I) MIT ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. ... DER STADT FÜRTH VOM ..... 2010 WURDE DAS DECKBLATT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 277A GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB RECHTSVERBINDLICH.

6. ANLAGE

BIG MESSINGER + SCHWARZ, BAUPHYSIK- INGENIEUR- GESELLSCHAFT MBH, GUTACHTERLICHER BERICHT NR. 0903/1750A VOM 19.03.2010