TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Planblatt als Höchstgrenze festgesetzt.

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 Grundstücksflächen auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

4. **Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch innerhalb der markierten Bereiche (Planzeichen 15.3 PlanZV 90) errichtet werden.

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind auch mehrgeschossige Parkdecks oder Doppelparksysteme zulässig.

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.

5. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **Dächer**
Als Dachform sind sowohl Satteldächer mit maximal 30° Dachneigung als auch 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 jeweiligen Dachlänge betragen. Zum 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.

7. **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 Achsen der Straßenverkehrsflächen ergibt.

8. **Fassaden**
Zur Farbgebung von Fassadenflächen sind helle, jedoch keine reinweißen und primären Farbtöne zu verwenden.

Größere, fensterlose Fassadenflächen sind mit hochwachsenden, dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen.

9. **Immissionsschutz**
An Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel jeweils von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, d. h. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 erwartet werden, sollten 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 Bemessung 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 Rollladenkästen 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 Rw, R > 25 bis 30 dB
- Außenlärm > 60 bis 65 dB(A): Schallschutzfenster mit Rw, R > 30 bis 34 dB
- Außenlärm > 66 bis 70 dB(A): Schallschutzfenster mit Rw, 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 Rollladenkästen muss an die erforderliche Schallschutzverglasung angepasst werden. Bei der Ausschreibung der Schallschutzfenster ist nach DIN 4109 ein Vorhaltemaß von +2 dB zu berücksichtigen.

10. **Grünordnung**
Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist 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) zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke. Zur Vermeidung von Störungen der Richtfunkstrecke sind innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens bestimmte Bauhöhenbeschränkungen zu beachten. Bei Planungen sind insbesondere das Femmeldeamt Nürnberg und die Regierung von Mittelfranken, Höhere Raumordnungsbehörde, Sachgebiet 800 zu beteiligen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. 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 / 25850, 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), die seit 01.01.2006 gilt, wird verwiesen.

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

4. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem 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.

5. Im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz wird empfohlen, an geeigneten Stellen der Gebäudefassaden, Nistkästen und Nisthöhlen für Vögel und sog. Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Diese sind regelmäßig zu reinigen und zu warten.

6. Für den Stellplatznachweis gilt die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 04.06.2008.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.11.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr.24 vom 23.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 01.04.2010 bis 15.04.2010 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.07.2010 als Entwurf beschlossen worden. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 277a wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2010 bis einschließlich 30.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Fürth,
Stadt Fürth
Baureferat

Krauße
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Änderung des Bebauungsplanes Nr. gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. ist mit Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden.
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
- V — Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Zu beseitigende Bäume
- Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung Fernwärme

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Richtfunkstrecke (mit beidseitigem Schutzstreifen)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Privater Kinderspielplatz
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 822/9 — Flurstücksnummem
- 167 — Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummem
- Anordnungsbeispiel für Garagen-, Carport- und Stellplatzanlagen

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 277a – 3.Änderung

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) 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 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl S. 630)

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 § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400)

folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.277a

§ 1

für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.277a geändert.

§ 2

die Änderung des Bebauungsplanes Nr.277a besteht aus diesem Textteil sowie dem Planblatt vom .

§ 3

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.277a wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.
Gleichzeitig treten die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.277a außer Kraft.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

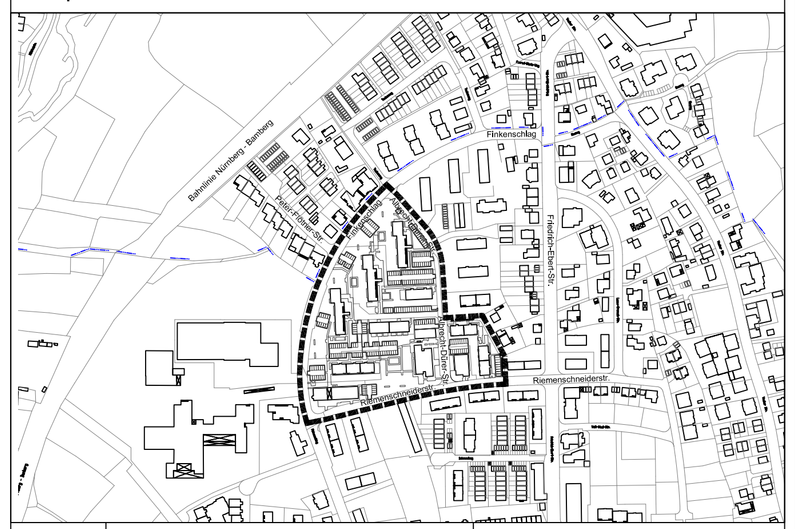
Fürth

Deckblatt zur 3.Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 277a

für das Gebiet:
Zwischen Finkenschlag, Albrecht- Dürer- Straße, Am Bischoffsacker, Riemenschneiderstraße in der Gemarkung Fürth

Teilplanübersicht M 1 : 5000



N
M 1:1000

entworfen:
gezeichnet:
geprüft: PI Most; PI/B Liebers; PI/F Schamicke; Vpl Dr. Bohlinger

Bestandteile:

Änderungen:	Datum:	Name:
Textl. Festsetz. Ziff. 9	11.06.2010	Klaus
Textl. Festsetz. Ziff. 10	22.06.2010	Klaus
Textl. Festsetz. Ziff. 4	16.08.2010	Klaus
Stellplätze, Bäume	16.08.2010	Klaus

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluß gem. §10 Abs.1 BauGB

Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, 28.04.2010

Schönen
Dipl.- Ing., Amtsleiter