TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Von den nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

1.2. Wohnorientiertes Mischgebiet (MI[W]) gem. § 6 BauNVO

Wohnorientierte Mischgebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohngebäuden sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (sofern weniger als 50 % der Gesamtgeschossfläche gewerblich genutzt wird), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.
Von den nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.3. Gewerblich orientiertes Mischgebiet (MI[G]) gem. § 6 BauNVO

Gewerblich orientierte Mischgebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind Wohngebäude (sofern weniger als 50 % der Gesamtgeschossfläche wohngenutzt werden), Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Von den nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
Von den nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE[e]) gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn der Anteil dieser Nutzung weniger als 30% der Geschossfläche beträgt und der Hauptnutzung untergeordnet ist.

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen.
Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

An die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wird hinsichtlich der Abgabe von Immissionen die Anforderung gestellt, dass diese Betriebe oder Anlagen den Immissionsgrenzwerten des Lärmschutzgutachtens entsprechen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

1.5. Bauliche Nutzung innerhalb des Südstadtparks

Für die innerhalb des im Südstadtpark gelegenen denkmalgeschützten Gebäude sind nur kulturelle und universitäre Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die denkmalgeschützten Gebäude ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung jeweils aus den im Planblatt eingetragenen überbaubaren Grundflächen in Verbindung mit der angegebenen Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse.

Bauliche Veränderungen, wie z.B. Dachgeschosse, Anbauten usw., die die Kubatur des Gebäudes sowie das Erscheinungsbild des Denkmals und Ensembles nicht wesentlich beeinträchtigen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei allen anderen Bauflächen ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Grundstücksflächen und den im Planblatt eingetragenen Grundflächenzahlen in Verbindung mit den festgesetzten Geschossflächenzahlen, Gebäude- oder Traufenhöhen. Dieses gilt soweit die angegebenen Werte durch Baugrenzen nicht eingeschränkt werden. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche oder festgesetzte Gelände.

Bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe ist durch die Erstellung einer unterirdischen Stellplatzanlage eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen nach §21a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

Es gelten jeweils die nach § 22 (2), (3) und (4) BauNVO im Planblatt festgesetzten Bauweisen. Bei der nach § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise, sind Gebäude, deren Länge 50 m überschreiten darf, mit und ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Gebäudeausrichtung

Werden die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Teile der überbaubaren Flächen nicht überbaut, so dürfen sie nicht zu Freilager- oder Stellplatzzwecken herangezogen werden, sondern sind vielmehr einer Grüngestaltung gem. Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen zuzuführen.
Von der Festsetzung bzgl. der Gebäudeausrichtung bei Hausgruppen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn für das jeweilige Gesamtquartier ein städtebaulich überzeugendes Gesamtkonzept vorgelegt wird.

5. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf Wege, Zugänge und Zufahrten zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind bereits vorhandene Gehölzbestände zu berücksichtigen.
Ausnahmsweise können auch private Stellplätze zugelassen werden, sofern ein grosskroniger, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) pro fünf Stellplätze gepflanzt wird.
In besonders gekennzeichneten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.

6. Nebenanlagen + Anbauten

Garports, Garagen, Nebenanlagen (wie Kellerersatzräume, Mülltonneneinhausungen, etc.) i. S. d. § 14 BauNVo und Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind innerhalb von zusammengehörigen Hausgruppen oder Bauquartieren nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Ausführung (Bautyp, Material, Farbe und Details) baugleich und einheitlich vorgenommen wird. Mülltonnenstandplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin grundsätzlich einzuhausen.

7. Öffentliche und private Stellplätze und Garagen

7.1. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 10. Juni 2008" der Stadt Fürth. Zusätzlich wird festgesetzt: bei Hausgruppen aus Einfamilienhäusern sind je Haus einzeln halb (1,5) Stellplätze nachzuweisen.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 463 1.Ä.

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 - 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 04.08.1997 (GVBl 1997 s. 433; ber. GVBl 1998 s. 270, BayRS 2132-1-I), 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-I) zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl 2006, S.975)

Folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 463 1.Ä.

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt 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

7.2 Bei Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein großkroniger, heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. (Mindeststammumfang 18/20 cm). Die Mindestgröße des unversiegelten Standraumes des Baumes muss dabei wenigstens 10 m² betragen. Ein ausreichender Schutz vor Bodenverdichtung (z. B. durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Kleinsträuchern, Stauden usw. ist zu gewährleisten).

7.3 Die Stellplätze sind stets mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Kleinsteinpflaster, Schotterrasen usw.) herzustellen, es sei denn, dass eine Versickerung aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

7.4 Die Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen muss, sofern nicht anders festgesetzt, vom Grundstück aus erfolgen.

7.5 Flachdächer von Garagen, Garagenhäusern, Tiefgaragen und Tiefgaragenzufahrten sind dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke oder sonstige technische Einrichtungen benötigt werden.

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

7.7 Decken von Tiefgaragen dürfen nicht wesentlich (>0,5m) über das natürliche Gelände herausragen, sie sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zugängen und Zufahrten mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und ausreichend zu begrünen.

8. Gestaltung von Haupt- und Nebenbaukörpern

8.1 Die Hauptbaukörper und Nebenbaukörper sind, soweit nicht anders festgesetzt, parallel zu den Erschließungsstraßen auszurichten.

8.2 Die Gestaltung der Außenfassaden ist auf die im Umfeld vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude abzustimmen.
Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Wahl der Materialien und Farben.
Nicht verwendet werden dürfen grelle Farben und Putze.
Sockelgeschosse sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände zulässig.

8.3 Bei Hausgruppen sind die Trennelemente zwischen den Einzelgrundstücken im Bereich der Terrassenzonen nur im Erdgeschossbereich und bis zu einer Länge von 3.00 m zulässig.
Sie müssen einheitlich gestaltet werden und sich in Material und Farbe harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, usw...) in einer Höhe bis max. 1.80 m auszubilden.
Ausnahmsweise sind begrünte Mauern, Holzzäune und Metallgitterzäune zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass sie sich in das städtebauliche Gesamtkonzept harmonisch einfügen.
Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen können hinsichtlich des Materials von den o.g. Festsetzungen abweichen, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass sie sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Höhe wird auf 1.80 m begrenzt.
Insbesondere bei Hausgruppen sind die Einfriedungen auf das architektonische Konzept abzustimmen und einheitlich auszubilden.

10. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Bäume, die außerhalb der überbaubaren Bereiche stehen und unter die Baumschutzverordnung fallen, sind bei Baumassnahmen gemäß RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege – Teil 4) zu schützen.
Bei Neu- und Nachpflanzungen müssen folgende Pflanzqualitäten eingehalten werden:
Bei Laubbäumen: Hochstamm, viermal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm.
Bei Obstbäumen: Hochstamm, zweijährige Veredelung, Stammumfang 8/10 cm in 1,00 m Höhe.
Nadelbäume sind nicht zulässig.

11. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien dargestellte Einteilung des Straßenprofils besitzt nur Hinweischarakter.
Festgesetzt ist lediglich die dort eingetragene Anzahl der Baumstandorte.

12. Private Straßenverkehrsflächen

Alle privaten Erschließungsflächen mit öffentlicher Widmung sind entsprechend den Ausbaustandards des Tiefbauamtes auszuführen.
Für die Oberfläche ist graues, rechtwinkeliges Verbundpflaster bzw. Plattenbelag zu verwenden.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen für Fremdwerbung mit einer Größe von über 4 m² sind außerhalb der gewerblich orientierten Mischgebiete (MI[G]) und der Gewerbegebiete (GE[e]) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

14. Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

15. Immissionsschutz

15.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE[e])
Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die im Schallschutz-Gutachten angegebenen Schallpegel einzuhalten.

15.2. Südstadtpark
Die Nutzung der Spielbereiche ist gemäss Schallschutzgutachten eingeschränkt.

16. Altlasten

16.1. Altlasten Boden
Bei allen baulichen Maßnahmen, die einen Aushub von Bodenmaterial erfordern, muss im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden, dass eine Begutachtung und gegebenenfalls eine spezifische Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial erfolgt.

Die Gutachten liegen den Fachdienststellen vor und können während der Dienstzeit eingesehen werden.

16.2. Altlasten Gebäude
Die fachgerechte und umweltgerechte Entsorgung des kontaminierten Materials ist im Rahmen der Anträge auf Nutzungsänderung oder Abbruch nachzuweisen.

Die Gutachten liegen den Fachdienststellen vor und können während der Dienstzeit eingesehen werden.

Textliche Hinweise

1. Fernwärme

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die am 21.01.1998 durch den Stadtrat von Fürth beschlossene Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung. Demnach besteht für alle vorhandenen wie künftigen Gebäude ein Anschluss- bzw. Benutzungszwang an das Fernwärmenetz.
Maßgebend sind die allgemeinen Bedingungen für die Versorgung von Fernwärme (Abl Fernwärme V) und die allgemeinen Versorgungsbedingungen der infra gmbh Fürth in der jeweils gültigen Fassung.
Das bestehende Leitungsnetz ist durch Leitungsrechte dinglich gesichert.

2. Belastungsgebiet für vermutete Bombenblindgänger

Der Entmunitionierungsplan vom September 1994 weist das Plangebiet als Belastungsgebiet für vermutete Bombenblindgänger und anderer Kampfmittel aus.
Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen und Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential zu achten bzw. hinzuweisen.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat in der Sitzung vom 20.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2006 durch Amtsblatt Nr.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 09.11.2006 bis 23.11.2006 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Fürth,
Stadt Fürth
Baureferat

Krauße
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI[W] — Wohnorientiertes Mischgebiet
- MI[G] — Gewerblich orientiertes Mischgebiet
- GE[e] — Eingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungsschablone:

1 = Grundflächenzahl
2 = Geschossflächenzahl
3 = Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise, g = geschlossene Bauweise)
4 = Zahl der Vollgeschosse (z.B. II+D als Obergrenze zwingend maximale Traufhöhe (z.B. TH max = 2,50 m) maximale Gebäudehöhe (z.B. GH max = 9,50 m)
5 = Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, ZG = Zurückgesetztes Geschoss)
6 = Dachneigung

≤ 4.00 (Traufhöhe) ≥ 1.50 (Versatz) — Zurückgesetztes Geschoss

GR 2090 m² — Grundfläche in Quadratmetern

Σ GR 1820 m² — Summe der Grundflächen in Quadratmetern

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Kulturelle und umweltbezogene Nutzungen — Besonderer Nutzungszweck aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- P — Öffentliche Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen: ST = Stellplätze, CP = Carport, TG = Tiefgarage, GA = Garagen, KE = Kellersatz
- Straßenverkehrsfläche (die Darstellung der inneren Gliederung der Straßenräume ist lediglich Hinweis!)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Unterführung
- F — Fußweg
- F+R — Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Fernwärme
- Elektrizität
- PRIVAT — Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Pflanzgebot für Bäume
- zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher und Hecken

Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende, bzw. fertiggestellte Gebäude
- Geplante Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Tiefgaragen- und Stellplatzeinfahrten
- RASENSPIELS — Spielbereiche mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.50 — Bemaßung in Metern
- Geplante Wegeführungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen

- ND — Naturdenkmal
- D — Denkmalgeschütztes Gebäude
- 110 KV-Leitung, unterirdisch, 3 m Schutzzone, bei Baumpflanzungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- Grundwassermessstelle /Sanierungsbrunnen

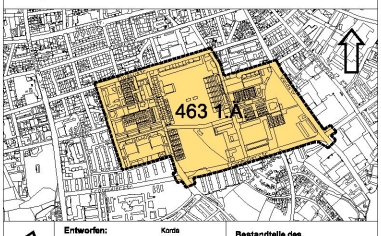
BEBAUUNGSPLAN NR. 463 1.Änd.

Für das Gebiet

Zwischen Fißstraße, Sonnenstraße, Babierstraße, Waldstraße, Fronmüllerstraße, Magazinstraße, Dr.-Frank-Straße und Steubenstraße

Gemarkung Fürth

Teilplanübersicht M 1 : 10000



M 1:1000

Entworfen:		Korda	
Gezeichnet:		Hufschmidt	
Geprüft:	PL	Moet	
	PL/B	Liebers	
	PL/F	Schamicke	
	VPL	Dr. Bohlinger	

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungen:	**Datum:**	**Name:**
Einwendg TÖB	30.08.2010 22.11.2010	E.Hufschmidt E.Hufschmidt

Verfahrensstand

Öffentliche Auslegung

STADTPLANUNGSAMT FÜRTH

FÜRTH, IM DEZEMBER 2010

SCHÖNER
DIPL.-ING., AMTSLEITER