



Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467

Die Stadt Fürth erstcht Stadtratsbeschluss vom ... aufgrund von ...
 § 2 Abs. 4 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch den am 01.01.1998 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2903),
 Art. 91 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 24.07.1996 (BayRS 2132-14, GVBl. S. 439),
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 27.12.1996 (BayRS 2020-1-14),
 folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467:

- § 1
Für das im Planblatt abgegrenzte Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
- § 2
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie
a) dem Planblatt vom ... i. d. F. vom ...
b) dem Beiblatt Grünordnungsplan vom ... i. d. F. vom ...
- § 3
Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth rechtsverbindlich.

Fürth, den ...
 Dr. Thomas Jung
 Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 und Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes der Geschosshöhe.
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Planblatt als Höchstgrenze oder zwingend als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Bauweise
An der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Schwabacher Straße, mit anschließender Bebauung entlang der Verlängerung Holz- und Salzstraße, ist eine geschlossene Blockrandbebauung zu errichten.
Soweit im Planteil die geschlossene Bauweise nicht besonders festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2.
4. Überbaubare Grundstücksflächen
Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von Kinderspielflächen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.
Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
6. Gestaltung
Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Dachneigung sowie Farb- und Materialwahl.
Als Dachform sind für die Bebauung entlang der Schwabacher Straße und der Verlängerung Holz- und Salzstraße Satteldächer vorgeschrieben.
Sofern für die gesamte strassenbegleitende Bebauung entlang der Schwabacher Straße mit den Verlängerungen Holz- und Salzstraße ein städtebaulich abgestimmtes Gestaltungskonzeptvorgeliegt wird, können Ausnahmen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung zugelassen werden.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:**
- Art der baulichen Nutzung
1=WA Allgemeines Wohngebiet
1=MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
2=IV + D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
2=V zwingend
- Dachform, Dachneigung
3=FD Flachdach
3=SD Satteldach
0° - 20° 0° - 45°
30° - 45°
- 3=PF Pultdach 0° - 20°
3=ZD Zeltdach 0° - 20°
30° - 45°
- Bauweise
4=o offene Bauweise
4=g geschlossene Bauweise
- GF 950** Geschosfläche als Höchstmaß z.B. 950 m²
- Baugrenze
- Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kindergarten, Kinderhort
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsbenutzter Bereich

Zeichenerklärung für Hinweise

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh- und Radweg
- Geh- und Radweg, für Müll und Feuerwehr befahrbar
- TG** Tiefgarage
- SVGA** Stellplatz oder Garage
- Frischrichtung
- Maße in Meter
- A** Siehe textliche Festsetzungen 7. Lärmschutz
- Baumplatz
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Verkehrsfläche mit besonderer Oberflächengestaltung Aufpflasterung
- Besucherstellplätze im Straßenraum
- Standort für Nebengebäude (Mülltonnen, Fahrräder)
- Erschließungswege
- Feuerweg, Wegeverbreiterung für Feuerwehrzufahrt
- Tiefgaragenzufahrt
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Haupt- und Nebenbaukörper
- zu erhaltende Stützmauer
- Einfahrt
- Schutzstreifen für vorhandenen Kanal
- Biergarten

Fächerkontingierung

In dem geplanten Mischgebiet dürfen die nachfolgend aufgeführten Flächenkontingente, d.h. flächenbezogene Immissionswirksame A-Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

Immissionswirksame A-Schalleistungspegel dB(A)/m ²	
Tageszeitraum	52
Nachtszeitraum	37

Orientierungswerte

Innerhalb des Mischgebiets sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten gewährleistet, dass an den Wohngebäuden außerhalb des Mischgebiets die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 nicht überschritten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte als Summenwerte sämtlicher emittierender Anlagen zu werten sind.

Unabhängig von den Festlegungen der emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dürfen die Geräusch-Immissionen eines Betriebes innerhalb des Mischgebietes (des Bebauungsplanes Nr. 467) die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm von 60 dB(A)tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag bzw. mit dem Freistellungsantrag ist der Nachweis vorzulegen, dass ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen gewährleistet ist.

8. Auflasten

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden nach bisherigen Erkenntnissen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind i. S. d. § 2 Abs. 6 BbodSchG als altlastverdächtige Flächen eingestuft. Bevor mit Entlastungsarbeiten, Bodenentgiftungen und/oder der Einrichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelten Niederschlagswasser begonnen wird, sind aufgrund des Gefahrenverdachts entspr. § 9 Abs. 2 Satz 1 BbodSchG weitere Untersuchungen nach § 2 Nr. 4 BbodSchV zu veranlassen. Die Erkenntnisse sind der Stadt Fürth gemäß Art. 1 BayBodSchG vorzulegen.

Bei Veränderungen, die mit o.g. Maßnahmen verbunden sind, ist sicher zu stellen, dass die Rückbau- und Aushubmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden und eine mögliche Verweilung von Niederschlagswasser zu keiner Schadstoffverlagerung führen kann. Erforderliche Maßnahmen sind rechtzeitig vorher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweise:

1. Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenartefakten und Denkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Desweiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
2. Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal der ehemaligen William - O. - Darby Kaserne ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise noch verminert mit Bombenbründern zu rechnen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
3. Bei Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsbenutzter Bereich - ist das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 5 - Verkehrsberuhigung, Hinweise und Beispiele für die verkehrsberuhigte Gestaltung von Erschließungsstraßen - des Bayer. Staatsministeriums des Innern, Oberste Baubehörde sowie die entsprechenden Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.
4. Der gesamte Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Infra Fürth GmbH. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote nach § 3 der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal -VWSR - vom 06.12.1999, sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BayWG, VAWG jeweils in der gültigen Fassung) sind einzuhalten.

PLANBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 467

"WOHN-PARK REDNITZTAUE" - GEMARKUNG FÜRTH
 FÜR DAS GEBIET DAS IM NORDEN DURCH DIE FICHTENSTRASSE, IM ÖSTEN DURCH DIE SCHWABACHER STRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE HERNSTRASSE SOWIE IM WESTEN DURCH DIE DORNBACHER STRASSE BEGRENZT WIRD.

DAS GEBIET UMFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE ENTSCHIEDLICH DER AN DIE FLURSTÜCKE ANGRENZENDE STRASSEN BIS ZUR STRASSENMITTE: FLUR NR. 1214, 12142, 12144, 12145, 12154, 12157, 12161 UND 1221. IM FLURSTÜCK 12161 SIND BEI DER BEBAUUNG IM BEREICH DER STRASSEN ZUR ERSCHEINUNG BIS ZUR HERNSTRASSE ERWARTET IM VERLAUF DER SCHWABACHER STRASSE IN DER GELTUNGSBEREICH UM DIE KREUZUNGSBEREICHE SCHWABACHER STR./HOLZSTR. UND SCHWABACHER STR./SALZSTRASSE ERWEITERT.

TEILPLANÜBERSICHT M 1:5000

M 1:1000

96033 Nürnberg - Neul. Gasse 11 - Telefon 091 720 91 0 - Fax 20 91 64
 97504 Gera - Mühlengasse 13 - Telefon 0365 83300 - Fax 833000
 90564 Alzenau/Ammerthal - Cackelburger Straße 7 - Telefon 0927 90000 - Fax 5594

GEZEICHNET: KAPPLER ARCHITECTEN, LANDSCHAFTSARCHITECTURBÜRO TAUTORAT
 DATUM: 20.02.2003
 ANÄNDERUNGEN: 27.06.2003 XRE: 12.08.2003 XRE

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
 PLANBLATT
 BEIPLAN: GRÜNDORDNUNGSPLAN

GEPRÜFT PL
 PLB
 PLF

VERFAHRENSSTAND

FÜRTH DEN
 SCHÖNER
 DIPLOM. AMTSLEITER

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 29.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2000 durch Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.12.2000 bis 15.01.2001 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, den ...
 Dr. Thomas Jung
 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. ... vom rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den ...
 Dr. Thomas Jung
 Oberbürgermeister