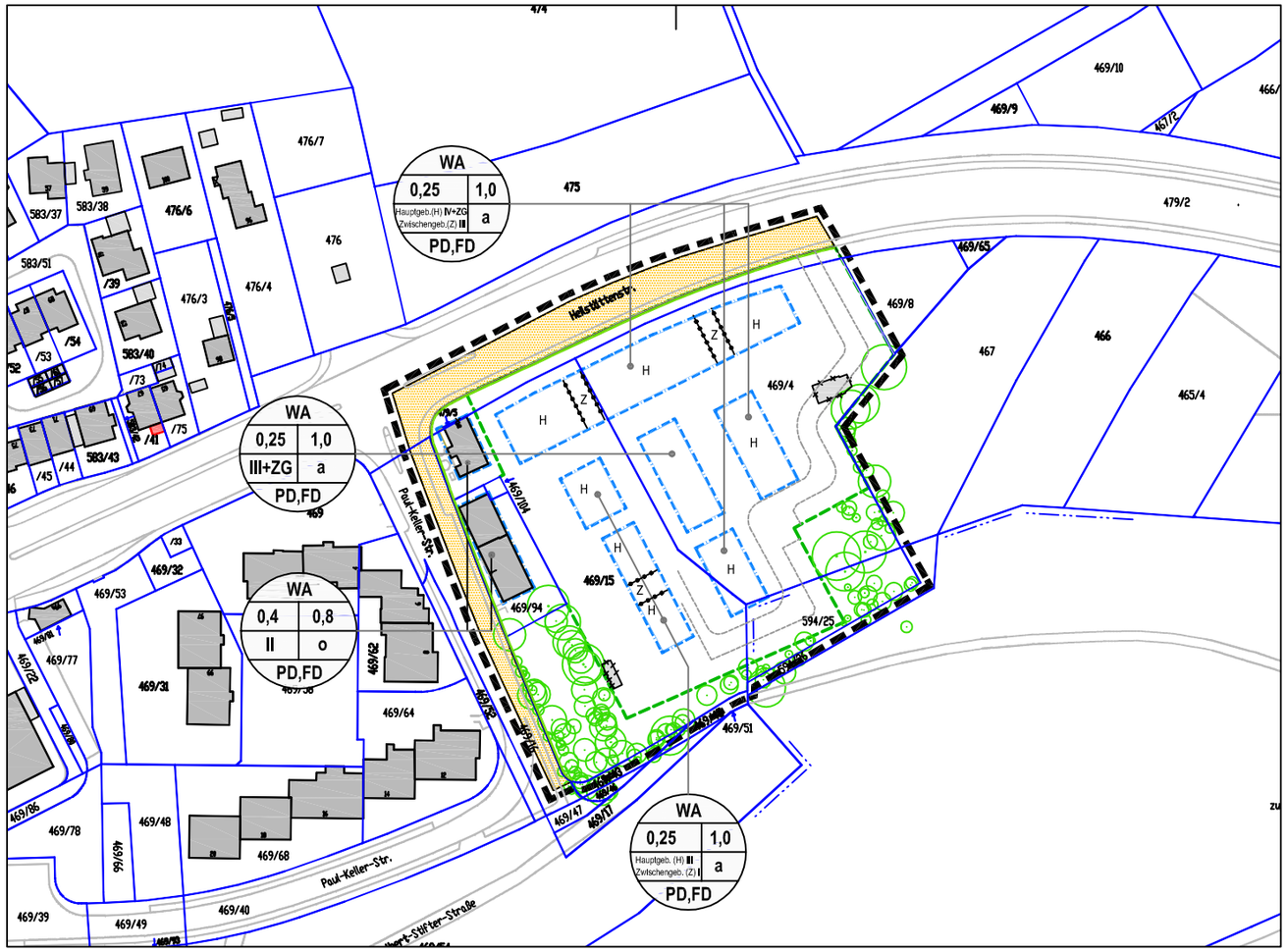


Satzung des Bebauungsplanes Nr. 351 a

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), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl S. 66)

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 Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66).

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 des Bebauungsplanes Nr.

§ 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

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am 21.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 20 vom 26.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 07.10.2005 bis 17.11.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 17.03.2011 bis 04.04.2011 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.11. 2011 als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gemäss § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2011 bis 03.02.2012 öffentlich ausgelegt.

Fürth, den
Stadt Fürth
Baureferat

Krausse
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

Zeichenerklärung für Festsetzungen

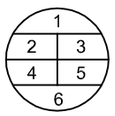
Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung

1 = WA Allgemeines Wohngebiet

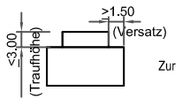
Maß der baulichen Nutzung

2 = Grundflächenzahl (GRZ)
3 = Geschossflächenzahl (GFZ)
4 = Zahl der zulässigen Vollgeschosse



Bauweise

5 = Bauweise (a = abweichende Bauweise, o = offene Bauweise)
6 = Dachform, Pultdach (PD); Flachdach (FD)



Zurückgesetztes Geschoss

Baugrenze

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

zu erhaltende Bäume

Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Abzubrechende Gebäude

Grundstücksgrenzen

geplante Grenzen

469/54 Flurnummer

Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Von den nach §4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß §1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
Nach § 12 (6) sind Carports (CP) und Stellplätze (ST) ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte.

3. Bauweise

Es wird die von der offenen abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei sind, unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

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.

Die unbebauten Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

6. 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 Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

7. Immissionsschutz

An den lärmzugewandten Fassaden und den anschließenden Giebelseiten von Gebäuden an der Heilstättenstraße sind Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten. Nachts genutzte Aufenthaltsräume sind in diesen Gebäuden ausschließlich an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern in begründeten Ausnahmefällen eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorzusehen. Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren mit den Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

8. Abweichende Abstandflächen

Soweit die Abstandflächen nach bayerischer Bauordnung nicht eingehalten sind, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Sonstige Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet kann mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel.: 0911/235850, Fax: 0911/23585228) mitgeteilt werden.

2. Wasserrecht

Die Entwässerung des Niederschlagswassers muss dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 (Behandlung und Rückhaltung) entsprechen.

3. Kampfmittel

Wegen der unmittelbaren Nähe mehrer Belastungsgebiete mit Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg werden weitergehende historische Recherchen oder eine Bodenfreigabe durch eine Fachfirma für Kampfmittel vor Bodenarbeiten empfohlen.

4. Ver- und Entsorgung

Bei Baumpflanzungen ist gem. Baumschutzverordnung zu Leitungen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Ver- und Entsorgung vorzusehen.

5. Niederschlagswasser

Bei Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist der Grundwasserstand sowie die Altlastensituation zu prüfen.
Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen bei Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers beachtet werden.

6. Energiekonzept

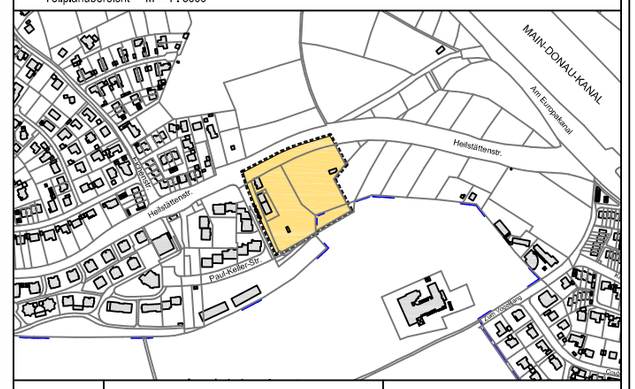
Bei Bauantrag ist ein schlüssiges Energiekonzept nachzuweisen. Kraft – Wärme – Kopplung zur Gebäudeheizung bzw. Solarthermie sollen Teil des Konzeptes sein.

Bebauungsplan Nr. 351 a

"ehemaliger ASV Fürth West "

für den Bereich des "ASV Fürth West Sportgeländes" an der Heilstättenstraße und der Paul-Keller-Straße in der Gemarkung Dambach bzw. Stadtwald

Teilplanübersicht M = 1 : 5000



N
M 1:1000

entworfen: Korda
gezeichnet: Hufschmidt
geprüft:
PL/B Liebers
PL/F Schamicke
VPL Dr. Bohlinger

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Änderungen:	Datum:	Name:			
Textl. Festsetzungen	Juli 2011	Huf.	Textl. Satzungsbeschluss	Febr. 2012	Ko.
Baufenster	August 2011	Huf.			
Textl. Festsetzungen	Okt. 2011	Huf.			
Konkretisierung Baukörper	Nov.2011	Huf.			

Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, März 2011

Most
Dipl.- Ing., Amtsleiter

W:\PI\CAD Projekte\CAD Bebauungspläne\B-Plan Nr. 351 a ASV West\05 Satzungsbeschluß\B-Plan 351 a_Satzungsbeschluss_Ko_03.02.12.dwg