



**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
Eingeschränktes Gewerbegebiet „GE<sup>E</sup>“ gemäß § 8 BauNVO. Aus Gründen des Immissionsschutzes sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstückfläche eingehalten werden (siehe 9.1 Immissionsschutz). Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und keine Beschränkungen bezüglich der in dem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen zu bewirken werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten, wie im Planblatt festgesetzt, die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in Verbindung mit den maximal zulässigen Traufhöhen; alle Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche Gelände.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind einer geordneten baulichen Nutzung oder sofern diese nicht bebaut werden einer Grüngestaltung zuzuführen.
- Stellplätze**  
Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen; Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Pro acht Pkw- bzw. pro zwei Lkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Wuchsklasse 1), wie z. B. Ahornblättrige Platane, Spitzahorn, Ungarische Eiche, Schmalblättrige Esche, Silber-Linde usw. zu pflanzen. Pro Baum ist jeweils eine Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Bodenraum von min. 16 m<sup>2</sup> bis in 1m Tiefe anzulegen. Bei Baumpflanzungen in einem Pflanzstreifen ist eine Mindestbreite des durchwurzelbaren Raumes von 2 m notwendig (exklusive Kantensteine und Betonkeile). Bei den Baumpflanzungen müssen die Ausführungsstandards der Stadt Fürth berücksichtigt werden. Die Baumscheiben sind vor einen Überfahren und der Einleitung von tausalbelasteten Oberflächenwasser zu schützen.
- Gestaltung nicht überbaubarer Bereiche**  
Die nicht überbaubaren bzw. überbauten Bereiche sind bis auf ihre Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Pro 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. 50% der nicht überbauten bzw. überbaubaren Flächen sind mit Büschen zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich, standortgerechte Sträucher (Hainbuche, Weißer Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gem. Heckenrösche) und Bäume (Wuchsklasse 1), wie z. B. Ahornblättrige Platane, Spitzahorn, Ungarische Eiche, Schmalblättrige Esche, Silber-Linde usw. zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen müssen die Ausführungsstandards der Stadt Fürth berücksichtigt werden.
- Bauweise**  
Es gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise, zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, deren Länge 50 m überschreiten darf.

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:**
  - 1 = GE<sup>E</sup> Eingeschränktes Gewerbegebiet
  - 2 = O<sup>A</sup> Offene abweichende Bauweise
  - 3 = GRZ Grundflächenzahl
  - 4 = GFZ Geschossflächenzahl
  - 5 = TH Traufhöhe
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- ▲ Bereiche der Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- ⊕ Bolzplatz
- ⊕ Pflanzgebot für Bäume
- ⊕ Pflanzgebot für Sträucher
- ⊕ Erhaltung für Pflanzen und Sträucher
- ⊕ Lärmschutzwand / -wand
- ⊕ Fläche für Versorgungsanlagen:
- ⊕ Elektrizität
- ⊕ Abwasser
- ⊕ Einfriedung

**Zeichenerklärung für Hinweise**

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

**Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen**

- ⊕ Grundwassermessstelle

**7. Einfriedungen**

Einfriedungen im Geltungsbereich sind nur in Form von transparenten Metallzäunen zulässig (Maschendraht, Metallgitterzäunen usw.). Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,50 m begrenzt. Begrünungsmaßnahmen in Form von selbststränkenden Kletterpflanzen werden empfohlen. Eine ersatzweise Pflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen in gleicher Höhe wird bevorzugt. Kombinationen sind ebenfalls möglich. Bei der Bebauung bzw. Nutzung von Grundstücken, für die eine Einfriedung festgesetzt ist, ist diese vor Nutzungs- bzw. Baubeginn mit einer Höhe von min. 1,50 m zu errichten.

**8. Gestaltung von Dächern**

Es sind Flachdächer und flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° können ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die sonstigen Dächer wird eine extensive Begrünung empfohlen.

**9. Umweltschutz**

**9.1 Immissionsschutz**  
Zum Schutz der östlich angrenzenden Kleingartenanlage und dem Wohngebiet Hardhöhe wird entlang der östlichen Gebietsgrenze des Plangebietes ein ca. 800 m langes Schallschutzbauwerk festgesetzt. Im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage ist dies eine ca. 4,5 m hohe Lärmschutzwand und bei der südlich angrenzenden Wohnbebauung und im weiteren Verlauf in Richtung Süden handelt es sich um eine Erdwalleisbildung mit einer Höhe bis zu ca. 6,5 m (s. Planblatt). Die Lärmschutzwand ist als mindestens 4,5 m hohe schalldichte Schutzwand mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> und einem bewerteten Schalldämmmaß R<sub>w</sub> 20 dB im Direktdurchgang auszubilden. Alternativ kann auch ein Erdwall mit einer aufgesetzten grünen\* Wand oder ein Aufbau aus Stangobau mit einer Mindesthöhe von ca. 4,5 m realisiert werden. In der Erdwalleisbildung wird auch eine Durchgangsmöglichkeit für einen Zugang zum Gewerbegebiet geschaffen, die als „Schallschleuse“ auszubilden ist.

Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>wa</sub> nicht überschreiten:

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent L <sub>wa</sub> * in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		tags (6:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-6:00 Uhr)
GE 1	ca. 93.840	≤ 62	≤ 48
GE 2	ca. 9.320	≤ 63	≤ 38
GE ebl 1	ca. 15.190	≤ 65	≤ 54
GE ebl 2	ca. 4.450	≤ 65	≤ 45
GE ebl 3	ca. 11.270	≤ 59	≤ 40
GE 5	ca. 10.180	≤ 57	≤ 37
GE 6	ca. 20.260	≤ 57	≤ 38
GE 7	ca. 7.810	≤ 58	≤ 40
GE 8	ca. 21.670	≤ 60	≤ 40
GE 9	ca. 23.550	≤ 64	≤ 45

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.1993 durch Amtsblatt Nr. 38 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.07.2010 bis 29.07.2010 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

Krause  
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 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, Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
Oberbürgermeister

Die einzelnen Flächen für die Emissionskontingente und die herangezogenen Immissionsorte 1 bis 10 sind in der der Begründung als Anlage beigefügten schallmissionstechnischen Untersuchung zu entnehmen (Gutachterlicher Bericht Nr. 1007/1772A). Das für GE 1 „richtungsabhängige“ Zusatzkontingent ist aus Anlage 10 + 11 des Gutachtens ersichtlich. Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm\* (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Flächenkontingente) unter Anwendung des im Gutachten unter Ziffer 2 angegebenen Berechnungsverfahren ergeben. Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschemissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b), der TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten.

**9.2 Luftreinhaltung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Geltungsbereich für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung im Einzelfall zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

**9.3 Altlasten**

Auf diversen Flächen wurde nachgewiesen, dass stellenweise mit schadstoffbelasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Dies ist bei Aushubmaßnahmen und bei Versicherungsvorhaben zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmaterialien hat auf Basis von Deklarationsanalysen zu erfolgen. Eine zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser, kann nur erfolgen, wenn vor Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen ist.

**9.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über dem natürlichen Gelände, an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen nicht mit Wechselwerbung ausgestattet und nicht auf die Wohnbauflächen ausgerichtet werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 433

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 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, 82),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30),

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 433

§ 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

**Textliche Hinweise**

- Der Entmunitonierungsplan vom September 1994 weist das Plangebiet als Belastungsgebiet für vermutete Bombenblindgeräte und andere Kampfmittel aus. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
- Denkmalschutz  
Im Planbereich sind Bodendenkmäler zu vermuten. Deshalb ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.
- Bahnärm  
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

**Fürth**  
**Bebauungsplan Nr. 433**  
**"Gewerbepark Hardhöhe West"**  
**Im Bereich zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg, der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Hardhöhe und der Straße "Am Kieselbühl".**

Teilplanübersicht ohne Masstab



entworfen: gezeichnet: geprüft:	Meyer Scheidig	Verfahrensstand: <b>Auslegungsbeschluss</b> <b>Öffentliche Auslegung</b>
	PLJ PLF VPL Schumicke Dr. Böhlinger	

Änderungen: Datum: Name:  
16.08.2012 Sch