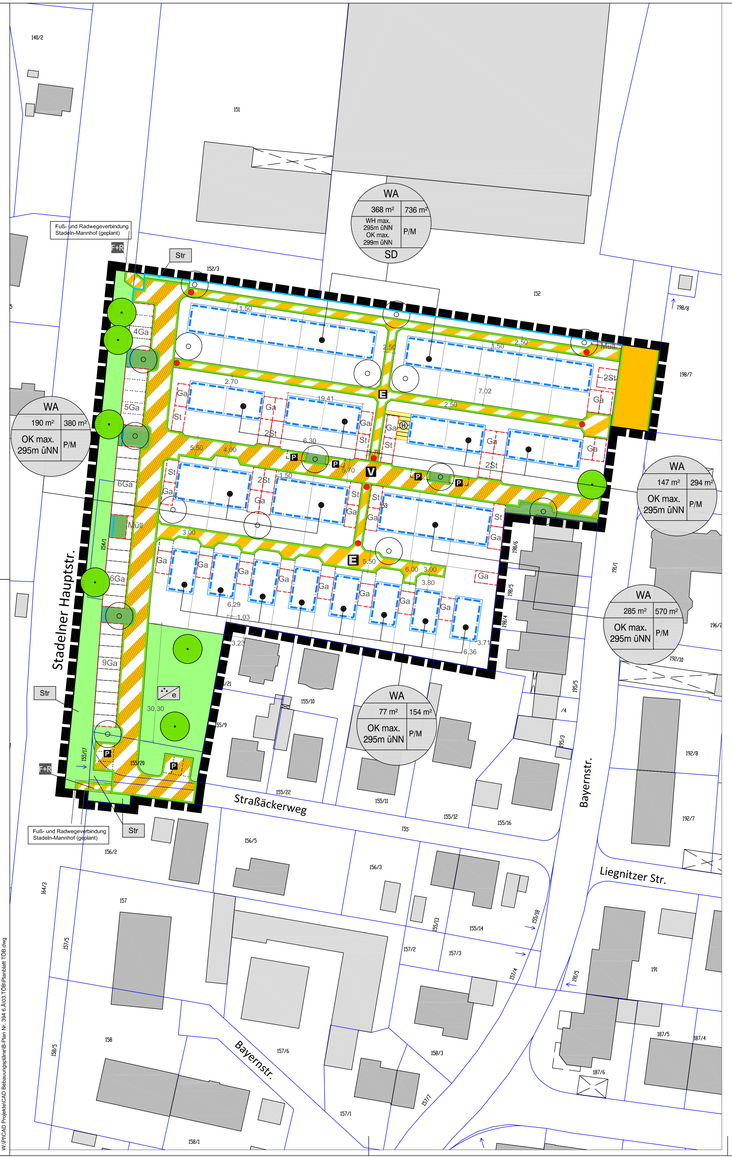

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

1 = WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

2 = z.B. 77 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß
3 = z.B. 154 m² Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
4 = z.B. OK max. 299m üNN Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null als Höchstmaß
WH max. 295m üNN Wandhöhe in Meter über Normal Null als Höchstmaß

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5 = P Index für Maßnahmen
M Index für Maßnahmen

Örtliche Bauvorschriften

6 = SD Satteldach

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

E Eigentümerweg

P Öffentlicher Parkplatz

Fuß – und Radweg

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

Str Straßenbegleitgrün

PZ Parkanlage, extensiv

Private Grünflächen, Zweckbestimmung:

Stellplatzbegrünung

Zu erhaltender Baum

Zu pflanzender Baum

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung:
GA Garagen
St Stellplatz
Müll Müllsammelplatz

Lärmschutzwand

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
H Heizwerk

Absperrpoller

Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

15 Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung mit Nutzungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Die Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung wird von der Fertigstellung der im Bebauungsplan festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnamen abhängig gemacht.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächen
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht hinzuzurechnen. Je Baugrundstück muss ein Mindestanteil von 40 % von baulichen Anlagen freigehalten bleiben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO sowie § 19 BauNVO.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind die Oberkante des Gebäudes sowie die Wandhöhe. Die Wandhöhe ist bei einem Bauwerk mit geneigtem Dach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. bei einem Flachdachbau die Oberseite der Attika.
Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (288,5 m).
Folgende Abweichung von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage ist ausnahmsweise zulässig:
Bauliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgesetzte Oberkante (OK) der Gebäude auf 2/3 der Dachfläche um 2,0 m überschreiten, sofern eine umlaufende 1,0 m breite Dachrandzone freigehalten wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO.

3. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Versiegelungsbeschränkung (M)
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

3.2 Erhalt von Einzelbäumen
Die im Plan als zu erhalten bzw. als anzupflanzen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

3.3 Anpflanzen von Bäumen
Die als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume haben folgende Qualitätskriterien zu erfüllen:
- Standortgerechter und heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, StU 12-14 cm, gerader, durchgehender Leittrieb; Alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.4 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P)
Je Baugrundstück sind mindestens
- ein standortgerechter und heimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, StU 12-14 cm, gerader, durchgehender Leittrieb anzupflanzen und zu erhalten; Alternativ ein altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage
- drei standortgerechte und heimische laubtragende Sträucher, 2xv., 3-5 Triebe, oB, Höhe: 60-100 cm anzupflanzen
- dauerhafte Pflege und Erhalt bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze
- die festgesetzten Einzelbäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.5 Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen
Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen (s. textliche Festsetzungen 3.2 und 3.3) ist eine gärtnerische Gestaltung der Restflächen, Beete und Baumscheiben vorzunehmen durch:
- Niedrig wachsende Laubsträucher, saisonale Stauden und Blumen bzw. Raseneinsaat oder Rindenmulcheindeckung

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

3.6 Gestaltung der Garagen-Lärmschutzwand
Die zur Stadelner Hauptstraße orientierte Garagen-Lärmschutzwand ist zu gestalten durch:
- Flächige Hinterpflanzung mit Kletterpflanzen nebst Anbringung einer Kletterhilfe als Rankgerüst; Alternativ flächige Hinterpflanzung der Garagen durch standortgerechte und heimische laubtragende Sträucher, 2xv., 3-5 Triebe, oB, Höhe: 80-120 cm, Pflanzabstand 1,5 m
- auf max. 1/3 der Fläche der zur Stadelner Hauptstraße orientierten Garagen-Lärmschutzwand ist eine anderweitige Gestaltung (z.B. Holzverschalung) zulässig
- Schließung der Garagenzeile im Bereich der Grünflächen durch Schallschutzwände
- dauerhafte Pflege und Erhalt bzw. adäquater Ersatz abgängiger Gehölze

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können die Nebenanlagen des § 14 BauNVO zugelassen werden. Für Remisen als bauliche Nebenanlage gilt folgendes: Je Baugrundstück darf höchstens eine solche Anlage auf einer Grundfläche von max. 9 m² errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften bleiben unberührt.
Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
Die schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) dürfen nicht überschritten werden.
Zur Einhaltung dieser Immissionswerte sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung (s. Anhang zur Begründung) folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

Aktive Maßnahme
Zur Vorbeugung von Immissionen (Gewerbelärm) ist parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Schallschutzwand von 3,0 m Höhe zu errichten.
Zur Vermeidung von Immissionen des Straßenverkehrs ist auf der Westseite des Plangebietes eine Garagenzeile zu errichten. Die als Grünflächen festgesetzten Lücken zwischen den Garagen sind durch Schallschutzwände zu schließen.

Passive Maßnahme
Die Gebäude im Bereich der beiden nördlichsten Baufenster erhalten Lärmschutzgrundrisse. Demzufolge sind schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nur an den, dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiets (außerhalb des Plangeltungsbereiches) abgewandten Gebäudesüdseiten zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, -farbe und -material
Die Reihenhauszeilen im Bereich der zwei nördlichsten Baufenster sind nur mit Satteldach (SD) zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind rote und rotbraune Tonziegel oder Betonsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können auch einheitlich graue Dachsteine verwendet werden. Glasierte, glanz- und edelengobierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Nur auf den südexponierten Dachseiten sind pro Baugrundstück entweder max. zwei Dachgauben oder max. zwei Dacheinschnitte zulässig. Ihre Breite wird auf jeweils max. 1,8 m begrenzt. Der seitliche Abstand der Dachgauben bzw. -einschnitte untereinander und zur Außenkante des Dachaufbaus bzw. zur Grundstücksgrenze darf nicht kleiner als 1,5 m sein; der Abstand zwischen First und dem Anschlusspunkt des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen gleich welcher Art sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,2 m zulässig. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände dürfen eine Höhe von max. 2,0 m und eine Tiefe von max. 4,0 m je Grundstücksgrenze erhalten. Eine Strauchpflanzung gilt nicht als Einfriedung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

Hinweis

Rodungs- und Abbruchzeitenbeschränkung
Abbruch der Gebäude außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse sowie der Brutzeiten der Gebäude brütenden Vogelarten, Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit. Abbruch und Rodungen finden somit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar statt.

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.394 6.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 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174)

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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174)

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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366)

folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 6.Ä

§ 1

für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird die 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 394 aufgestellt.

§ 2

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom .

§ 3

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Der Bauausschuss/Stadtrat hat in der Sitzung vom die Änderung für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. beschlossen. Der Beschluss zur Änderung wurde am durch Amtsblatt Nr. ortsüblich bekanntgemacht.

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

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf zur Änderung 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 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

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

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth

Deckblatt zur 6. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 394

Für das Gebiet:

zwischen Straßäckerweg, Bayernstraße und Stadelner Hauptstraße

Teilplanübersicht M 1 : 5000

M 1:1000

entworfen:
gezeichnet:
geprüft:
PI/B Liebers
PI/F Schanicke
Vpl Dr. Böhlinger

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungen: Datum: Name:

Verfahrensstand:
Entwurf für die Beteiligungen gem.§ 4 Abs. 2 BauGB

Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, 11.09.2013

Most
Dipl.- Ing., Amtsleiter

W:\PICAD Projekte\CAD Bebauungsplan\B-Plan Nr. 394 6.Ä\013 Öffentlichkeit 170c.dwg