Art der baulichen Nutzung 2 3 4 5 6 7

Reines Wohngebiet (WR), mit Kennzahl z.B. 6 Wo Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textliche

Festsetzung 1.)

Maß der baulichen Nutzung 2=0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (siehe textliche

Festsetzung 2.) 3 = z.B.1,2Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

4=II+ZG Zwei Vollgeschosse plus zurückgesetztes Geschoss als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift 1.)

Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe örtliche

Bauvorschrift 1.)

Bauweise

5=ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche

Festsetzung 3.)

nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.) nur Hausgruppen zulässig (siehe textliche Festsetzung 3.)

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 5.)

Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzung 8.)

Örtliche Bauvorschriften

7=SD, DN 35°-40° Satteldach mit Dachneigung zwischen 35 und 40 Grad

(s. örtliche Bauvorschrift 2.)

ZD, DN 12° Zeltdach mit Dachneigung von max. 12 Grad (s. örtliche

Bauvorschrift 2.)

Zeichenerklärung für Hinweise:

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WR1 sind max. 7 Wohnungen, im WR2 max. 5 Wohnungen, im WR3 max. 6 Wohnungen und im WR4, WR5 und WR6 max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Grundflächenzahl

Im WR4 ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück (der jeweiligen Hausgruppe) 0,4 nicht überschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

3. Bauweise

Im WR1, WR2, WR3 und WR5 wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzelhäuser, im WR4 auf die Errichtung von Hausgruppen und im WR6 auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Kriterien des untergeordneten Vorbaus im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO erfüllen. Sie sind von den Gebäudeecken um mindestens 2,0 m einzurücken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Parkstraße orientierten Westfassaden der Gebäude mit einer Länge von exakt 5,0 m und einer Höhe von exakt 2,5 m vorzusehen. Die Länge ermittelt sich aus dem jeweiligen Abschluss der Westfassade. Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe sind die Oberkanten der Erschließungsflächen vor den Hauseingängen auf der Nordseite sowie die Oberkanten der Terrassenanlagen auf den Südseiten der Gebäude, alternativ die Oberkanten Fertigfußböden der Erdgeschosse. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zur Vermeidung von Vogelschlag bei Einsatz von Glas "vogelfreundliche" Glasprodukte zu verwenden (z.B. geriffeltes, mattiertes oder bedrucktes Glas). Bedruckte Gläser sind geeignet, wenn sie mit einem Punktraster (Bedeckungsgrad mind. 25 % bei

9.1 Im WR1 und WR3 sind Schirmwände -gemäß Planzeichnung- in Verlängerung der zur

kleinen, mind. 15 % bei Punkten ab Ø=30 mm) oder einem vertikalen Streifenmuster (Standard-Maße für Vogelschutzstreifen sind: 2 cm breit, Lichtmaß 10 cm oder 1 cm breit bei einem Abstand von 5 cm) versehen sind. 9.2 An den der Parkstraße zugewandten Fassaden der Gebäude im WR 1 und WR3 dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 (s. Hinweis 1.) angeordnet werden. Flure,

Von dieser Festsetzung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen eine gesundheitlich unbedenkliche Wohnraumsituation hergestellt werden kann.

Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind hiervon

9.3 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geforderten Schalldämmmaße nachgewiesen werden. Die in der Planzeichenerklärung durch die römischen Zahlen II, III und IV ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche (LPB) aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen"; ihnen ist jeweils eine Farbe zugewiesen (grau für LPB II, magenta für LPB III und gelb für LPB IV). Da sich je Geschoss unterschiedliche Anforderungen ergeben können, ist in der Planzeichnung innerhalb des Farbbalkens die Anforderung für das jeweilige Geschoss benannt (z.B. "EG-2.OG"=Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss, "EG; 2.OG"=Erdgeschoss und 2. Obergeschoss).

Im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV sind in zum Schlafen geeigneten Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer, u.ä.) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9.4 Von der Anwendung der Festsetzungen Nrn. 9.2 und 9.3 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigenbüros (Bekanntgabe gem. § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz) der Nachweis erbracht wird, dass zum Schutz vor Verkehrslärm aufgrund der Gebäudestellung oder -form wegen der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude, wegen Reduzierungen der von den maßgeblichen Verkehrsanlagen ausgehenden Emissionen oder aufgrund anderer bei der Bebauungsplanaufstellung nicht abschließender festliegender Umstände geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Baumschutz

Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, RAS-LP 4) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

3. Wasserschutzgebiet Rednitztal

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Rednitztal der infra fürth. Es wird auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere auf die in § 3 genannten Verbote oder nur beschränkt zulässigen Handlungen hingewiesen.

Pflanzenliste

Haselnuss

A) Bäume der 2. Ordnung: C1) Obstbäume - Apfelsorten: 1. Alkmene

1. Feldahorn (Acer campestre) Schwarzerle (Alnus glutinosa) Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium)

Holzbirne (Pyrus pyraster) Silberweide (Salix alba) Speierling (Sorbus domestica)

(Corylus avellana)

(Salix purpurea)

B) Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas) 2. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

4. Zweigriffl. Weißdorn (Crataegus laevigata) 5. Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) 7. Faulbaum (Frangula alnus) 8. Liguster (Ligustrum vulgare)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 10. Korbweide (Salix viminalis) 11. Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) 12. Gem. Schneeball (Viburnum opulus) 13. Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) 14. Schlehe (Prunus spinosa)

15. Hundsrose (Rosa canina) 16. Echte Brombeere (Rubus fruticosus) 17. Schwarze Weide (Salix nigricans) 18. Grau-Weide (Salix cinerea)

19. Purpurweide

C3) Obstbäume - Kirschsorten:

3. Köstliche von Charneaux

2. Biesterfelder Renette

4. Danziger Kantapfel

5. Rote Sternrenette

9. Kasseler Renette

Clapps Liebling

5. Gellerts Butterbirne

Gute Luise

6. Gute Graue

7. Neue Poiteau

8. Pastorenbirne

Morellenfeuer

6. Baumanns Renette

7. Horneburger Pfannkuchen 8. Rheinischer Bohnapfel

C2) Obstbäume - Birnensorten:

4. Oberösterreichische Weinbirne

Boskoop

1. Büttners Rote Knorpelkirsche 2. Heimanns Rubinweichsel 3. Schattenmorelle 4. Hedelfinger Riesenkirsche Gr. Schwarze Knorpelkirsche

C4) Obstbäume - Zwetschen- und

den Bebauungsplan

Pflaumensorten: 1. Bühler Frühzwetsche 2. Mirabelle von Nancy 3. Wangenheimer Frühzwetsche 4. Hauszwetsche (div. Typen) Ontariopflaume

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 354 "Johannes - Götz - Weg"

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722),

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 (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch ÄndG vom 24.04.2015, (GVBI. S.73),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, GVBI. S. 296,

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBI S. 796; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015, GVBI. S. 82 folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 354 "Johannes - Götz - Weg"

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom i. d. F. vom

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fürth, . Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung

Oberbürgermeister

Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung 4.)

Straßenbegrenzungslinie

/erkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Straßenbegleitende Baum-Strauch-Hecke (siehe textliche Festsetzung 6.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 6.) Zu erhaltender Baum (siehe textliche Festsetzung 7.)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

Zweckbestimmung: Garagen (siehe textliche Festsetzung 8.)

Zweckbestimmung: Carport (siehe textliche Festsetzung 8.)

Zweckbestimmung: Stellplatz

Schirmwand: (siehe textliche Festsetzung 9.1)

Lärmpegelbereiche mit Kennzeichnung der betroffenen Außenbauteile nach Geschossebenen (EG/OG=Erd-/ Obergeschoss) (siehe textliche Festsetzung 9.3)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (siehe textliche Festsetzung 6.)

5. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)

Je Baugrundstück sind mindestens

 Ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 2. Ordnung als Hochstamm, 3xv., mB, StU 14-16 cm, gerader, durchgehender Leittrieb gem. Pflanzenliste A) anzupflanzen und zu erhalten; alternativ ein Obstbaum, gezogen als Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 2xv., StU 8-10 cm in regionalen (autochthonen) Sorten gem. Pflanzenliste C1) bis C4)

• Ausgenommen Reihenmittelhäuser: Anpflanzen von mind. 3 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, 2xv., 3-5 Triebe, oB, Höhe: 60-80 oder 80-100 cm gem. Pflanzenliste B); der Pflanzabstand hat mindestens 1,50 m zu betragen

 Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. nach Abgang gem. der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6. Straßenbegleitende Baum-Strauch-Hecke

Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke. Die Fläche ist jeglichem baulichen Eingriff entzogen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 10 und 15 BauGB)

7. Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Schutz der Bestandsbäume ist während der gesamten Bauzeit durch einen ortsfesten Schutzzaun fachgerecht sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Dachbegrünung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (P2) Ausgenommen die Tiefgarage sind alle Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) bei einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit "Sedumteppich" als extensives Gründach zu bepflanzen und so zu unterhalten. Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Sedum album (Weißer Mauerpfeffer), Sedum cauticolum (September-Fetthenne), Sedum floriferum (Fetthenne), Sedumhybridum (Mongolen-Sedum), Sedum reflexum (Tripmadam), Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer), Sedum spurium (Teppich-Sedum). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Den folgenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen liegen die schallschutztechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth (Bericht Nr. 14.7718-b01f, vom 09.12.2015) zugrunde.

Örtliche Bauvorschriften

1. Ausbildung der Dachgeschosse

Im WR1, WR2 und WR3 sind die Außenwände der zurückgesetzten Dachgeschosse (ZG) gegenüber den Baugrenzen nordseitig um mindestens 1,0 m, west- und ostseitig jeweils um mindestens 1.5 m und südseitig um mindestens 2.5 m zurückzuversetzen. Im WR4, WR5 und WR6 ist das Dachgeschoss in den Dachraum zu integrieren.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

2. Dachform, -farbe, -neigung

Im WR1, WR2 und WR3 sind nur Zeltdächer, im WR4, WR5 und WR6 nur Satteldächer zulässig. Für Dächer sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. -steine zulässig. Glasierte, glanz- und edelengobierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Dachneigung im WR1, WR2 und WR3 wird auf max. 12° beschränkt, im WR4, WR5 und WR6 sind nur Dachneigungen zwischen 35° und 40° zulässig. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

3. Gestaltung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Sie sind mit identischer Dachneigung, gleichem Dachüberstand sowie derselben Traufhöhe zu errichten. Ein bestehendes oder genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vor-

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie entlang der Straßenverkehrsflächen (Forsthausstraße) sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von höchstens 1,3 m (einschließlich Sockel) zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Hinweise

Genannte DIN-Vorschriften sind während der Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Sachgebiet Bebauungsplanung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2. Ebene 2.2 einzusehen

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung vom 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.354 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr.19 vom 22.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **03.11.2014** bis **14.11.2014** stattgefunden. Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.07.2015 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 20.08.2015 bis einschließlich 29.09.2015 öffentlich ausgelegt.

.. erneut öffentlich ausgelegt.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom erneut als Entwurf beschlossen Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer von 2 Wochen

gemäß § 4a Abs. 3 i. V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich

Stadt Fürth Baureferat

Krauße Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Fürth, Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung Oberbürgermeiste

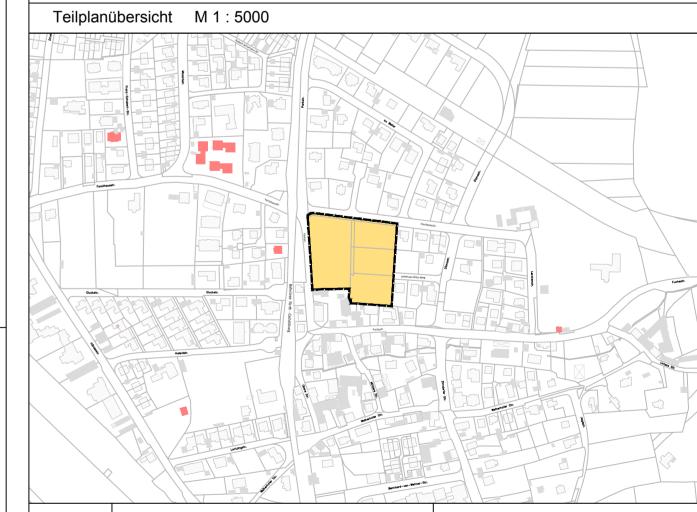
> Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung Oberbürgermeister



Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 354 "Johannes - Götz - Weg"



Bestandteile des entworfen: Horak Bebauungsplanes gezeichnet: geprüft: PI/B Liebers M 1:500 PI/F Schamicke Dr. Bohlinger Änderungen: Datum: Name: Verfahrensstand: 16.12.2015 Eckausrundung zur Forsthausstraße erneute Verfahrensschritte Ergänzung Lärmschutz Aktualisierung Baumbestand gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Stadtplanungsamt Fürth