

### Zeichenerklärung für Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Nutzungsschablone:**

**Art der baulichen Nutzung**

1 = WA Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung 1.1)  
 2 = z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, oder Grundfläche in m²  
 3 = z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, oder Geschossfläche in m²  
 4 = z. B. II Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß  
 PH Penthouse

**Maß der baulichen Nutzung**

5 = ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 H nur Hausgruppen zulässig  
 o offene Bauweise

**Örtliche Bauvorschriften**

6 = SD Satteldach, Dachneigung 30° - 45°  
 ZD Zeltdach, maximal 15°  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

— Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3.)

— Straßenbegrenzungslinie

— Öffentliche Verkehrsfläche

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich  
 FuR Fuß- und Radweg  
 E Eigentümerweg

**Grünflächen:**

— Straßenbegleitgrün  
 — Private Grünfläche

● Zu pflanzende Sträucher (s. textliche Festsetzung 3.1)  
 ● Zu pflanzender Baum (s. textliche Festsetzung 3.2)

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

**Zweckbestimmung:**

ST Stellplatz  
 CP Carport  
 GA Garage  
 TG Tiefgarage (s. textliche Festsetzung 5.)

--- Flächen für den Gemeinbedarf

--- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (s. textliche Festsetzung 4.)

**Zeichenerklärung für Hinweise**

Bestehende Haupt- und Nebengebäude  
 62/110 Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen geplant

Grundstückerschließung

Polier

HQ 100; amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Regnitz

HQ Extrem

Alllasten

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme und zur Ortsrandgestaltung

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Vorschlag Baumeupflanzung

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausgeschlossen:  
 • Gartenbaubetriebe  
 • Tankstellen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

**1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**  
 „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Nr. 3 BauNVO)

**2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schotter und Steinflächen sind keine grünordnerischen Maßnahmen. Außerhalb der Baugrenzen sind die Nebenanlagen des § 14 BauNVO (nur bis zu einer Größe von 4 m² zulässig; Nebenanlagen sind in Holz auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

**3. Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**3.1 Pflanzmaßnahmen**  
 An den gekennzeichneten Stellen ist auf den privaten Grünflächen ein lockerer Gehölzbestand zu entwickeln. Alle 1,50 m ist ein heimischer Laubstrauch gemäß Pflanzliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. der genannten Qualitätskriterien zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

**3.2 Anpflanzen von Bäumen**  
 Die als zu pflanzen gekennzeichneten Bäume haben folgende Qualitätskriterien zu erfüllen: Standortgerechter und heimischer Laubbaum der 2. Ordnung als Hochstamm, mind. 3x versetzt, Stammumfang 18-20 cm, gerader durchgehender Leittrieb (gem. Pflanzliste A).

Die anzupflanzenden Laubbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. im Fall des Ablebens gem. der genannten Qualitätskriterien zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 Lärmschutz:  
 Im gekennzeichneten Bereich sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ 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 entsprechend des Lärmschutzgutachtens (Anlage 3) erreicht werden. Die in der Zeichnung der Anlage durch römische Zahlen ausgedrückten Werte entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Bei Schafraumen an Fassaden mit festgesetztem Lärmpegelbereich (= III) sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schafräume sichergestellt wird. Die erforderliche Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtung ist nach DIN 4109 (89) zu bemessen. Eine Textausgabe der DIN 4109 sowie das Beiblatt 1 zur DIN 4109 liegt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten beim Stadtplanungsamt Fürth bereit. Das Gutachten wird als Anlage Teil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Hinweise

**Pflanzliste**

**A) Bäume der 2. Ordnung:**

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre Esrick         |
| Spitzahorn     | Acer platanoides "solomare"   |
| Traubenkirsche | Prunus padus "Schloß Tiefurt" |
| Bergkirsche    | Prunus sargentii              |
| Manna Esche    | Fraxinus ornus                |
| Wollapfel      | Malus tschonoskii             |

**B) Sträucher:**

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Hainbuche | (Carpinus betulus)  |
| Feldahorn | (Acer campestre)    |
| Liguster  | (Ligustrum vulgare) |
| Eibe      | (Taxus baccata)     |

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

**Telekommunikation**  
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, der FGSV, Ausgabe 1988; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Alllasten und Munitionsvordachflächen**  
 Bei allen Bodenarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt anzuraten und bei Hinweisen auf Kampfmittel während der Grabungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und ist die Polizeiinspektion Fürth sofort zu informieren. Die Entscheidung über die Beauftragung einer Fachfirma für Kampfmittelfreiheit liegt in jedem Fall in der Verantwortung des Bauherren. Im Hinblick auf ein Bauvorhaben (Flur-Nr. 783/7, Gemarkung Vach) muss sichergestellt sein, dass das anfallende Bodenaushubmaterial repräsentativ und vollumfänglich abfalldeklaratorisch untersucht wird und auf Basis der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt wird. Ferner ist sicherzustellen, dass im Falle einer geplanten Versickerung gesammelter Niederschlagswasser vor Errichtung einer Versickerungsanlage durch gezielte Untersuchungen nachgewiesen wird, dass durch Versickerung im Wirkungsbereich der geplanten Versickerungsanlage keine grundwassergefährdende Schadstoffmobilisierung zu besorgen ist.

**Überschwemmungsgebiet**  
 Der räumliche Geltungsbereich liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Regnitz, jedoch im Hochwasser-Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Zumindest die östliche Gebäudereihe wäre bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) zum Teil betroffen.

Setzung des Bebauungsplanes Nr. 387

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom ..... aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); 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 durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523); 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 Abs. 3, 2 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 387

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

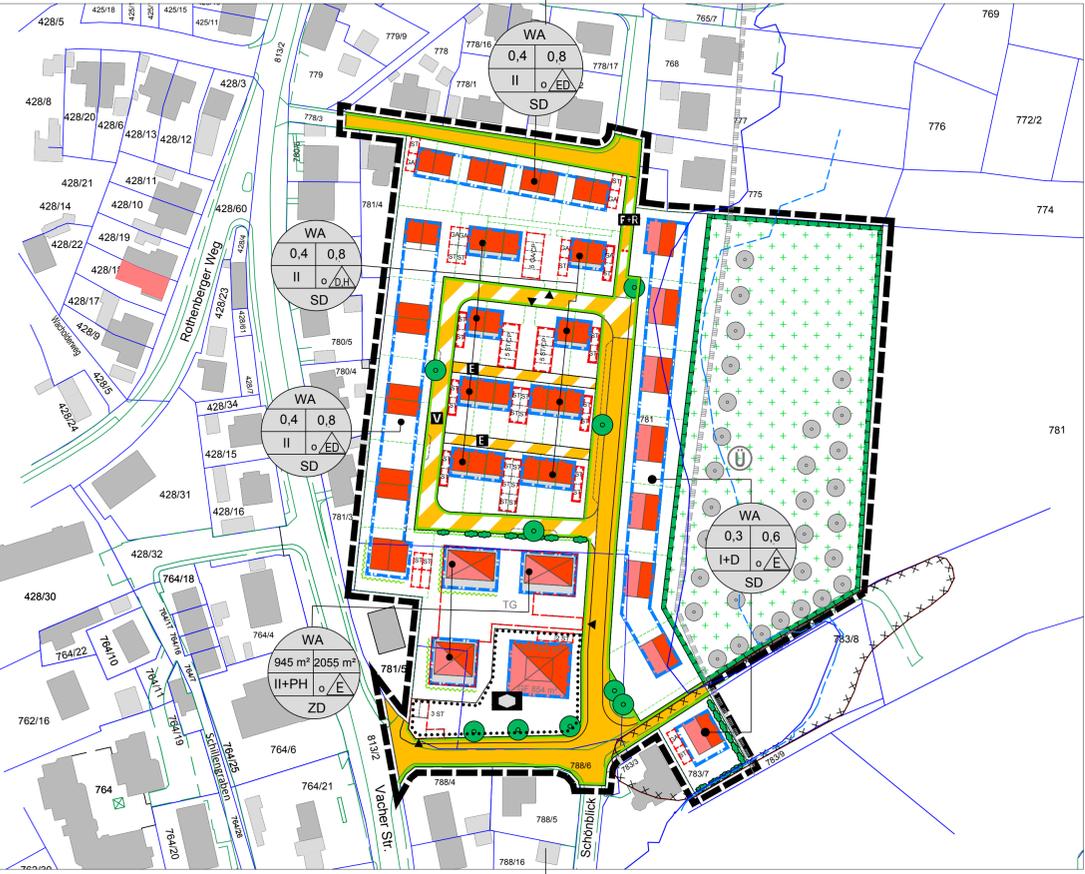
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt vom ..... i. d. F. vom

§ 3

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

Fürth, den .....  
 Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung  
 Oberbürgermeister



**Alllasten:**  
 Im Hinblick auf ein Bauvorhaben (Flur-Nr. 783/7, Gemarkung Vach) muss sichergestellt sein, dass das anfallende Bodenaushubmaterial repräsentativ und vollumfänglich abfalldeklaratorisch untersucht wird und auf Basis der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt wird. Ferner ist sicherzustellen, dass im Falle einer geplanten Versickerung gesammelter Niederschlagswasser vor Errichtung einer Versickerungsanlage durch gezielte Untersuchungen nachgewiesen wird, dass durch Versickerung im Wirkungsbereich der geplanten Versickerungsanlage keine grundwassergefährdende Schadstoffmobilisierung zu besorgen ist. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**Überschwemmungsschutz**  
 Die Errichtung von Heizbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlichen vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Die Errichtung ist anzeigepflichtig und kann bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen untersagt oder mit Anforderung an die hochwassersichere Errichtung belegt werden. Darüber hinaus gelten die allgemeinen Sorgfaltspflichten, d.h. dass Personen, die durch Hochwasser betroffen sein können, im Rahmen des Ihnen Möglichen und Zumutbaren verpflichtet sind, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. (§ 9 Abs. 6a BauGB)

**5. Stellplätze, Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet**  
 Flächen für den ruhenden Verkehr sind nur in den gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen usw.) herzustellen, es sei denn, eine Versickerung ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich. Aneinandergebauete Garagen und Carports müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und die gleiche Höhe aufweisen. Sie sind hinsichtlich der Bauweise sowie Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Flachdächer sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

**6. Bodeneingriffe**  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Örtliche Bauvorschriften**

**1. Einfriedungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von höchstens 1,3 m zulässig. Alle Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

**2. Dachgauben**  
 Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von maximal 50% der Dachlänge zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

**Niederschlagswasser**  
 Die verschiedenen Maßnahmen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sollen umfassend geprüft werden. Die Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers in die Kanalisation ist in jedem Fall zu vermeiden. Die Einleitung der nicht versickerbaren (und nicht tausatzeblasteten) Dach- und Oberflächenwasser in eine geeignete Vorflut (z. B. Zenn oder Regnitz) soll geprüft werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt ATV-DVVW-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (08/07) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (04/05) zu berücksichtigen.

**Mutterboden**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten vor allen anderen Baumaßnahmen vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes ist nicht zulässig. Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

**Kanalisation**  
 Der im Geltungsbereich verlaufende MW-Kanal DN 800 verbleibt und wird zur Entwässerung der Fläche dienen. Er liegt zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

**Ausführungsstandards für Baumpflanzungen**  
 Die Straßenbaumpflanzungen müssen gemäß den Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth erfolgen. Diese sollten auch bei den privaten Pflanzungen zur Anwendung kommen, da sie den Anwacherfolg durch fachgerechte Vorgehensweise bei Pflanzung und Pflege sicherstellen.

**Maßnahmen zur Vermeidung**

**Durchführung von Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis 30. September)**  
 Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölz- und baumbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Höhlenbäume sind keine betroffen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogelexperten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten oder Nester festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach § 97 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 36 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist zusätzlich zu erwirken.

**Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**  
 Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, werden als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumiederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED's empfohlen.

**Reinhalungsverordnung**  
 Für kurzfristige öffentliche Straßen gilt die Reinhalungsverordnung. Damit obliegen deren Reinigung sowie die Sicherung einer entsprechenden Gehbahn im Winter den Anlegern.

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung vom **18.05.1983** das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 22 vom **16.06.1983** ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom **26.07.** bis **16.08.2013** durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom **24.01.** bis **08.02.2018** 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

Lippert  
 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

**Bebauungsplan Nr. 387**

"Schönblick"

mit integriertem Grünordnungsplan

Teilplanübersicht M 1 : 5000

Fürth, .....  
 Stadt Fürth

Lippert  
 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

|                               |                                       |                                  |   |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| N<br>M 1:500                  | entworfen:<br>gezeichnet:<br>geprüft: | Korda<br>Scheidig                | Bestandteile des<br>Bebauungsplanes                 |
|                               |                                       | Meyer<br>Schamke<br>Dr. Bohinger |   |
| Änderungen:                   | Datum:                                | Name:                            | Verfahrensstand:<br><b>Auslegungsbeschluss</b>      |
| <b>Stadtplanungsamt Fürth</b> |                                       |                                  | Fürth, 28.03.2017<br>Most<br>Dipl.-Ing., Amtsleiter |