



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung:
 - WA1, WA2 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) i.S.d. § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO
 - II, III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise:
 - a Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Gebäudelänge über 50m zulässig)
 - o Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - o Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- GR Grundfläche (GR) in m² als Höchstgrenze
- GF Geschossfläche (GF) in m² als Höchstgrenze
- AH Oberkante Attika (ü. NN) als Höchstgrenze
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten
 - G Garage
 - C Carport mit Abstellraum
 - St Stellplatz
 - P Öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Eigentümweg
- V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Straßenpoller
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- Bestehender Baum zu erhalten
- Bestehender Baum, Rodung zulässig, Ersatz erforderlich gem. Baumschutzverordnung
- Bestehender Baum, Rodung ohne Ersatz zulässig
- Zu pflanzender Baum, Mindestqualität: 3 x v., m. B., SKU 18-20 cm
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Lärmschutzwand, zwingend (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10)
- Lärmschutzanlage Nr. 1, Höhe mind. 5,00 m, Ausführung als Garagenzelle mit Pultdach oder Satteldach, unterbrochen sowie ergänzt durch zurückversetzte Lärmschutzwände (siehe textliche Festsetzung Ziffer 10)
- Lärmschutzanlage Nr. 2, Höhe mind. 2,50 m, Ausführung als Lärmschutzwand oder alternative Maßnahme mit gleicher schallabschirmender Wirkung (siehe textliche Festsetzung Ziffer 10)
- ~ Gebäudefassaden, an denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm von über 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zu erwarten sind (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- H4017 Flurstücknummer
- Bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch den Eintrag in der jeweiligen Nutzungs-schablone bestimmt

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) in Verbindung mit der jeweils maximalen Größe der Grundfläche und der maximalen Geschossfläche der baulichen Anlagen sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Attikahöhe.

3. Bauweise
Es wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, dass im WA1 nur Doppelhäuser, im WA2 nur Hausgruppen bzw. im MI nur Einzelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Bereiche errichtet werden.
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Rasengittersteine, Kleinstenpflaster, Schotterrasen usw.) herzustellen, es sei denn, eine Versickerung ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht möglich.
Aneinandergebaute 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 von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste G im Anhang der Begründung)

6. Nebenanlagen
Im Bereich WA1 und WA2 sind pro Bauparzelle Nebenanlagen (Gartengerätehäuser, Abstellräume, Mülltonnenhäuschen etc.) mit einer Größe von insgesamt maximal 4 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt auch für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, einschließlich deren Überdachungen und Terrassentrennwänden sowie für Vordächer (Haustür) mit einer Tiefe von 1,20 m.

7. Dächer
Im Bereich WA1 und WA2 sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen (Pflanzenauswahl gem. Pflanzliste G im Anhang der Begründung).
Aneinandergebaute Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen bzw. anzugleichen.
Im Bereich MI sind nur Satteldächer bis maximal 45° Dachneigung zulässig.

8. Abstandsflächen
Bei den im Bebauungsplan zugelassenen oder vorgeschriebenen Außenwänden, vor denen Abstandsflächen größer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO keine Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauBG).

9. Fassaden
Zur Farbgebung von Fassadenflächen sind helle, jedoch keine reinweißen und primären Farb-töne zu verwenden.

10. Immissionsschutz
10.1 Lärmschutzanlage 1:
Im südlichen Teil des Plangebietes ist zum Schutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Würzburger Straße eine Garagenzelle mit zusätzlicher Schallschutzmaßnahme in Form eines Pult- oder Satteldaches in einer Gesamthöhe von mindestens 5,00 m über Gelände zu errichten.
Die zeichnerisch festgesetzten Unterbrechungen der Garagenzelle sind in Form einer zurückversetzten Lärmschutzwand in gleicher Höhe auszuführen. Ebenso sind die Wandabschnitte im Osten und Westen der Garagenzelle in gleicher Höhe auszuführen.
Die der Würzburger Straße zugewandte Seite der Garagenzelle ist mit Kletterpflanzen aus dem Sortiment der Pflanzliste F im Anhang der Begründung zu begrünen.
Die Lärmschutzanlage 1 muss bei Beginn der Nutzungsaufnahme (Erstbezug) im Bereich des allgemeinen Wohngebietes fertiggestellt sein.
10.2 Lärmschutzanlage 2:
Zum Schutz des Erdgeschosses und der Freiflächen der Reihenhauzeile an der Hansastr. sind ergänzend zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Giebelseiten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 2,50 m über Gelände zu errichten. Alternativ können Garagen, Carports o.ä. mit der gleichen schallabschirmenden Wirkung errichtet werden.
Die Lärmschutzanlage 2 muss bei Beginn der Nutzungsaufnahme (Erstbezug) im Bereich des dahinter liegenden Wohnhauses fertiggestellt sein.
Bezüglich der Lage und Dimensionierung der Lärmschutzzeilen wird auf die schallimmissionstechnische Untersuchung von BIG Messing + Schwarz vom 11.09.2017 verwiesen.
10.3 Die in der schallimmissionstechnischen Untersuchung von BIG geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Tabelle (s.u.) sind nachzuweisen.

Pegebereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{v,mes} des Außenbaus in dB
[-]		
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Planunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Anmerkungen und Hinweise zum Schallschutz
Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach DIN 4109 Teil 1 und 2, Ausgabe 2016, („Schallschutz im Hochbau“) zu ermitteln.
Unter Nr. 7 der DIN 4109-1: 2016 werden Aussagen zu den Außenlärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer sowie zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und Rollläden getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.
Nach Nr. 4.4.5 der DIN 4109-2:2016 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht (hier zzgl. Zuschlag von + 10 dB(A)) und unter Berücksichtigung der Freflektorrekorrur von 3 dB(A) errechnet.
Bei möglichen Überlagerungen der Schallmissionen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm ist der resultierende Außenlärmpegel aus beiden Quellen zu ermitteln und zur Festlegung des passiven Schallschutzes nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016 heranzuziehen. Die Addition der Freflektorrekorrur von 3 dB(A) darf nur einmal erfolgen.

11. Grünordnung
Alle nicht überbauten oder für erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Terrassen und Wege befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. grünordnerisch anzulegen, d.h. dauerhaft zu bepflanzen. Schotter- und Steinflächen sind keine grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der Festsetzung und damit unzulässig.

12. Einfriedungen
Einfriedungen ohne Sockel sind als Doppelstabzaun mit einer Höhe bis max. 1,20 m ohne Sichtschutzelemente zulässig.
Eine Hinterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste D und E im Anhang der Begründung wird empfohlen.

13. Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdung geschützter Tierarten
Zur Vermeidung einer Gefährdung geschützter Vogel- und Fledermausarten ist die Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vogelarten sowie außerhalb der Wochenstuben- und Zwischenquartierszeit von Fledermäusen durchzuführen. Entsprechende Arbeiten sind daher nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
Die Durchführung von Kronenrückschnitt und anderen baumerhaltenden Maßnahmen ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Wochenstuben- und Zwischenquartierszeit von Fledermäusen, somit nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München.
Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplanten Gebäude beeinträchtigen diese nicht.
Die längerfristige Aufstellung von standortfesten Baukränen mit ihrem Turm im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Trasse und Schutzstreifen ist zu vermeiden bzw. bedarf der vorherigen Abstimmung mit der Telefonica.
Das notwendige temporäre Einschwenken der Kranausleger mit oder ohne Lasten während des Baubetriebes ist nicht zu vermeiden und wird daher vom Netzbetreiber hingenommen. Erhebliche relevante Störungen des Funkbetriebes sind nicht zu erwarten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Sämtliche Bodeneingriffe sind von einer/m Sachverständigen mit Zulassung nach § 18 BBodSchG zu überwachen und dokumentieren (Aushub- und Entsorgungsbericht).
Ergeben sich bei Bohrungen, Aufgrabungen bzw. bei der Bauausführung hinreichende Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, die wegen möglicher Grundwassergefährdung dringlichen Handlungsbedarf signalisieren (Öl-, Kraftstoff-, Lösungsmittelverunreinigungen etc.) sind die Umweltbehörde (OAU) sowie das Wasserversorgungsamt unverzüglich zu informieren.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten. Im Falle von Versickerungsvorhaben im Plangebiet ist der Nachweis zu erbringen, dass keine signifikanten Schadstoffbelastungen im Bereich der Versickerungswirkbereiche vorliegen.“

3. Nachdem im gesamten Stadtgebiet Gefahren durch Kampfmittel und Bomben aus dem 2. Weltkrieg bestehen, ist vor Eingriffen in den Boden, insbesondere der Bebauung von Grundstücken, die vorsorgliche Nachforschung nach Munitionsgegenständen aus dem 2. Weltkrieg erforderlich. Die Beauftragung einer geeigneten Fachfirma mit der Kampfmittelreife durch den verantwortlichen Bauherrn wird dringend für notwendig erachtet. Näheres unter: <http://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php>

4. Gem. Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind bei Bau- und Erdarbeiten alle zu Tage tretenden Funde (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen u. ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911 / 235850, Fax 0911 / 2358528) mitzuteilen. Bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen, sofern nicht vorher eine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

5. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EVS) - in der jeweils gültigen Fassung - wird verwiesen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen sind möglichst die Regelabstände gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten oder bestehenden Baumstandorten und geplanten oder vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Sollten die Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß des DVGW-Regelwerks „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die Richtlinien RAS-IP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln 1999) einzuhalten.

Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden. Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

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

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 288, 3. Änderung

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 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 durch § 2 des Gesetzes 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 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 288, 3. Änderung:

§ 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 BauBG rechtsverbindlich.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.04.2014 die Änderung für einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 288 beschlossen. Der Beschluss zur 3. Änderung wurde am 22.06.2016 durch Amtsblatt Nr. 12 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.06.2016 bis 10.08.2016 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.12.2019 als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung über die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Fürth,
Stadt Fürth
Baureferat

Lippert
Stadtbaurat

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauBG im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden. Die Änderung des Bebauungsplanes kann gemäß § 10 BauBG jederzeit eingesehen werden.

Fürth,
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth
3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 288
Für das Gebiet:
"Westlich der Hansastr. "

mit integriertem Grünordnungsplan

Teilplanübersicht M 1 : 5000

M 1:500

entworfen: gezeichnet: geprüft: Pj/B Pj/F Vpl

Marquardt / Oppermann
Ewart, Schwedg

Meyer
Böhm
Dr. Hart

Bestandteile des Bebauungsplanes

Änderungen: Datum: Name: Verfahrensstand:

- redaktionell -

27.02.2019 Sch
23.07.2019 Sch
05.12.2019 Sch
20.05.2020 Sch

Fürth, 24.08.2020

Jonas Schubert, M.Sc.
Amtsleiter

Satzungsbeschluss