



**PRÄAMBEL**

Die Stadt Fürth erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I Nr. 189), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“ für den Bereich südöstlich des Scherbsgrabens und südwestlich des Fürthermars, als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Ausgefertigt**  
Fürth, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“ überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Nach § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Hallenbads mit den zugehörigen Anlagen allgemein zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche GR von 6.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen beträgt 306,5 m über Normalhöhennull (NHN). Eine Überschreitung der Höhe durch untergeordnete Bauteile und Anlagen sowie Solaranlagen ist nicht zulässig.
- 4. Befestigte Flächen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Stellplätze, Zufahrten, Wege/ Zuwege und befestigte Flächen innerhalb des Sondergebiets sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenflächen, Natursteinpflaster, Rasengittersteine oder Drainflaster)
- 5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Im Sondergebiet sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung der Anlage 1 Punkt 1.1 der Naturkostenerstattungssatzung Fürth umzusetzen.
- Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18/20 cm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“
- 5.2 Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern (0 -15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Glasdächer und Terrassen können zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).
- 6. Artenschutzmaßnahmen (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 CEF 1 - Anbringen von Fledermauskästen mit Umweltbaubegleitung: Für Verlust von potenziellen Lebensräumen sind vier Quartierkomplexe, bestehend aus drei Fledermauskästen (vorwiegend Spaltenkästen) und zwei Vogelkästen (insgesamt 12 Fledermaus- und acht Vogelkästen), im Umfeld der Eingriffsfläche an geeigneten, möglichst alten Bäumen sowie an Gebäuden aufzuhängen. Die Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 7.1 Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Hallenbad“ nach der Naturschutzkostenerstattungssatzung (NKS) Fürth wird mittels der Aufwertung von drei Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Sondergebiets erbracht. Als Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet „Hallenbad“ werden folgende Flächen zugeordnet und Maßnahmen festgesetzt:
- 7.2 **Ausgleichsmaßnahme 1:** Entwicklung eines Intensivrasens zu einer Extensivwiese auf einer Fläche von 5.063 m<sup>2</sup>. Lage auf der Flurnummer 1245, Gemarkung Fürth, östlich des Sondergebietes.
- 7.3 **Ausgleichsmaßnahme 2:** Entsiegelung eines Beachvolleyballfeldes und Entwicklung einer Extensivwiese auf 216 m<sup>2</sup>. Lage auf der Flurnummer 1245, Gemarkung Fürth, östlich des Sondergebietes.
- 7.4 **Ausgleichsmaßnahme 3:** Pflanzung von 10 heimischen Einzelgehölzen. Lage auf der Flurnummer 1245/2, Gemarkung Fürth, südlich des Sondergebietes.

- B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**
8. **Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
- 8.1 Solaranlagen auf Dächern sollen sich in Form und der Anordnung an der Form des Daches orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständigung) zu errichten. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung von Solaranlagen zulässig, sie müssen jedoch um die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt sein.
- C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
9. **Bodenbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
- 9.1 Laut Altlastenkataster der Stadt Fürth sind die Flurstücke mit der Flur 1245 als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Dies betrifft den vollständigen Geltungsbereich bis auf die Straßenverkehrsflächen.
10. **Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**
- 10.1 **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100:** Im nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 WHG nicht zulässig. Die sonstigen Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG sind zu beachten. Die Funktion als Rückhaltefläche im Hochwasserfall ist dauerhaft zu erhalten.
- 10.2 **Hochwassergefahrenfläche HQ extrem:** Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (vgl. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).
- D HINWEISE**
11. **Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG**
- 11.1 **V1:** Das Bauvorhaben ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten.
- 11.2 **V2:** Um einen Individuenverlust und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen zu können, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle der nachgewiesenen Höhlenbäume durch eine fachkundige Person durchzuführen.
- 11.3 **V3:** Gebäude die für den Abriss vorgesehen sind, sind vor Abrissmaßnahmen durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermausarten oder gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen.
- 11.4 **V4:** Zum Schutz des Brutgeschäftes werden Maßnahmen an Gehölzen nicht innerhalb der Fortpflanzungsperiode von Brutvögeln zwischen dem 1. März und dem 30. September (gesetzl. Gehölzschonzeit) durchgeführt.
- 11.5 **V5:** Um das Risiko einer Tötung von Vögeln durch Vogelschlag an Fenstern und Glasfassaden mit einer Größe von über 1,5 m<sup>2</sup> zu verringern, sind diese Glasfassaden über die gesamte Länge mithilfe von geeigneten, außenseitigen angebrachten Streifen- oder Punktmustern zu markieren.
- 11.6 Die ausführlichen Beschreibungen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1) Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in der Sitzung vom 27.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom 27.11.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom 27.11.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom 16.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis 12.09.2025 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis 12.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Stadtplanungsamt der Stadt Fürth (Technisches Rathaus, Hirschenstraße 2, II. Stock - Ebene 2.2) während der Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- 6) Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom 17.10.2025 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.10.2025 bis 11.11.2025 beteiligt.
- 7) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis 20.11.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Stadtplanungsamt der Stadt Fürth (Technisches Rathaus, Hirschenstraße 2, II. Stock - Ebene 2.2) während der Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- 8) Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „Hallenbad am Scherbsgraben“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Fürth, den .....
- (Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)
- 9) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Hallenbad am Scherbsgraben“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Fürth, den .....
- (Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister)

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. öffentliche Grünflächen

Freibad

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Überschwemmungsgebiet HQ100

Hochwassergefahrenfläche HQextrem

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

Höhenschichtlinien / bestehende Höhe des Geländes in Meter NHN

Überlagerung mit bestehendem Bebauungsplan "Thermalbad Fürth"

Möglicher Verlauf von Fuß- und Radwegen durch Grünflächen

Darstellung der Konzeption (Stand vom 21.05.2025)

Bemaßung im Metern

Betroffene Habitatbäume (entsprechend saP - V2)

Lage potenziell geeigneter Standorte zur Etablierung von Nistkästen (entsprechend saP - CEF1)

geplante Fernwasserleitung (Zweckverband Wasserversorgung Fränk. Wirtschaftsraum)

Verlauf des verrohrten Scherbsgraben (Gewässer III. Ordnung)

Thermalbohrung "TH 1"

Grundwassermessstellen (in rot gekennzeichnete Messstellen sind inaktiv)

Notbrunnen "Scherbsgraben Sommerbad"

Verlauf von 100 kV Kabeln (BayernWerk Netz GmbH)

Stadt Fürth

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 117 "Hallenbad am Scherbsgraben"**

Übersichtslageplan (1:5000), Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2024

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB  
Pillenerth Str. 34 90459 Nürnberg  
info@tb-markert.de

Bestandteile des Bebauungsplanes  
Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweisen, Verfahrensmerkmale und Satzung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

letzte Änderungen: 30.01.2026

Bearbeitung: Jeroen Erhardt, Adrian Merdes, Nicolas Schmetler

**Stadtplanungsamt Fürth**  
Fürth, 25.02.2026

Jonas Schubert, M.Sc. Amtsleiter

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten