



A Planzeichenerklärung für Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MU	Urbanes Gebiet	§ 6a BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Kulturelles Zentrum"	§ 11 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
—	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
●	Einzelbäume zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●●●	Grünstruktur zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altablagerungen	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften		
D	Einzelbaudenkmal	BayDschG

Zeichenerklärung für Hinweise	
20a	bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
1405/7	bestehende Grundstücksgrenze
+	Flurnummer
+	Grundwassermessstelle
●	Biotopbaum zum Erhalt, Höhlen vorhanden, gem. saP 2025
+	Vorhandener Baum mit Angabe des Kronen-durchmessers (KD), gem. Baumbestandsplan 2026
▲	Gebäude mit saP-relevanten Strukturen, gem. saP 2025

Legende:

Fläche A: Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario "Industrie- und Gewerungsbauflächen". Untersuchung in unversiegelten Flächen

Fläche B: Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario "Wohngebiet". Untersuchung in unversiegelten Flächen

Abbildung 1 zu Festsetzung Nr. 2 und Hinweis 2

Legende:

Fläche C: bei Entgeltung werden Untersuchungen und ggf. geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen gem. § 17 BBodSchV erforderlich

Fläche D: Voraussetzungen für Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV) liegen nicht vor

Abbildung 2 zu Hinweis 2 und 3

B Textliche Festsetzungen

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a, 11 BauNVO
1.1 Allgemeines Wohngebiet	
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „WA“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.	
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der für Wohnungen genutzten Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.	
Folgende Nutzungen sind unzulässig:	
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO	§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen	§ 4 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	§ 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Ausnahme: zulässig sind Läden i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.	
1.2 Urbanes Gebiet	
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „MU“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO festgesetzt.	
Im Urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der für Wohnungen genutzten Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.	
Folgende Nutzungen sind unzulässig:	
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 6a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO	§ 6a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Bordelle und bordellartige Betriebe	§ 6a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Vergnügungsstätten	§ 6a Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen	§ 6a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen zur Fremdwerbung	§ 6a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich nicht um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO handelt	§ 6a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
Im Erdgeschoss an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung unzulässig.	
1.3 Sonstiges Sondergebiet „Kulturelles Zentrum“	
In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit „SO“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft.	

7. Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
7.1 Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
In der Grünfläche sind nur folgende Nebenanlagen zulässig: Kinderspielflächen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung.	
7.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Grünstrukturen mit Sträuchern und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall an gleicher Stelle zu ersetzen.	
Im MU ist je angefangene 300 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Laubbauum gem. Pflanzliste A und drei Sträucher gem. Pflanzliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.	
Pflanzliste (Fettdruck - Geeignet auch bei Tiefgaragen) (unterstrichen - Heimische Arten)	
A Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 18-20cm)	
Feldahorn <i>Acer campestre</i> Purpure-Eiche <i>Alnus x spaethii</i> Blumen-Eiche <i>Fraxinus ornus</i> Leder-Lindenbaum <i>Skylar/Gleditsia tricanthos 'Skylar'</i> Isabellischer Ahorn <i>Acer opalus</i> Amerikanische Ambrosia <i>Liquidambar styraciflua</i> Hopfen-Buche <i>Carya caroliniana</i> Schachtel-Eiche <i>Quercus coccinea</i> Fränkische Mehlbeere <i>Sorbus francocornu</i> Ebbebene <i>Sorbus kermis</i> Amerikanische Linde <i>Tilia cordata</i> Mongolische Linde <i>Tilia mongolica</i> Ulme <i>Ulmus 'Robora'</i> Obeliskende Robinie <i>Semperparviflora 'Robinia pseudacacia Semperparviflora'</i>	Französischer Ahorn <i>Acer monspessulanum</i> Heimische Frans Fontaine <i>Caprinus debilis Frans Fontaine</i> Ginkgo <i>Ginkgo biloba</i> Isabellischer Ahorn <i>Acer opalus</i> Woll-Apfel <i>Malus schneidhaueri</i> Zern-Eiche <i>Quercus cerris</i> Ungarische Eiche <i>Quercus frainetto 'Trump'</i> Beckenhorn <i>Meibomia 'Herk Vink'</i> Beckenhorn <i>Sorbus kermis</i> Beckenhorn <i>Sorbus kermis</i> Amerikanische Linde <i>Tilia cordata</i> Mongolische Linde <i>Tilia mongolica</i> Ulme <i>Ulmus 'Robora'</i> Obeliskende Robinie <i>Semperparviflora 'Robinia pseudacacia Semperparviflora'</i>
B Sträucher (Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, Mindestgröße: 80-100 cm)	
Feldahorn <i>Acer campestre</i> Kornelkirsche <i>Cornus kornel</i> Zweifelhafte Weiden <i>Salix caprea</i> Europäische Pfaffenholzchen <i>Eurospina europaea</i> Fränkische Mehlbeere <i>Sorbus francocornu</i> Europäische Eiche <i>Taus Baccata</i>	Heimische Cornus <i>Cornus kornel</i> Zweifelhafte Weiden <i>Salix caprea</i> Europäische Pfaffenholzchen <i>Eurospina europaea</i> Fränkische Mehlbeere <i>Sorbus francocornu</i> Ebbebene <i>Sorbus kermis</i>
7.3 Freilichengestaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Die nicht überbauten Flächen, die nicht durch z.B. Gebäude, Terrassen, Zuwege oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraße) in Anspruch genommen werden, sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Begründung sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und mit Bäumen gem. Pflanzliste A, Sträuchern gem. Pflanzliste B, mit Stauden oder mit Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen.	
7.4 Dachbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind flächig und dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Pflanzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Ergänzend ist eine Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen.	
Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Photovoltaik) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.	

Sämtliche Bodeneingriffe (z.B. Abbruch-, Entsorgungs- und Ausbaumassnahmen) sind von einem Sachverständigen gem. § 18 BBodSchV überprüfbar zu lassen, wobei auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Ausbaubewertung plant und sicherstellt. Die Ergebnisse der Überprüfung sind nachvollziehbar zu dokumentieren (inkl. Aushub-/Entsorgungsmengen, Deklarationsanalytik, Lageplan mit Abgrenzung der künstlichen Anschließung, etc.). Der Aushub- und Entsorgungsbereich ist der Stadt Fürth - Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz - (oa@fuerth.de) nach Abschluss der Maßnahmen in digitaler Ausfertigung unaufgefordert vorzulegen.	
Ein Nutzflächenanbau kann nur nach Bodenaustausch bzw. -überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit, beschränkt auf die betroffenen Teilbereiche, stattfinden. Dies ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen und nachzuweisen. Alternativ wird die Anlage von Hochbeeten empfohlen.	
3. Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser	
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 475 sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsentwertet aus dem Altlastenverdacht entlassen.	
Auf allen o.g. Flurstücken liegen die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV) nicht vor, siehe Abbildung 2 Fläche D. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Diese ist unter Vorlage detaillierter Planunterlagen bei der Stadt Fürth - Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz - zu beantragen.	
Außerhalb aller o.g. Flurstücke ist die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund (Grundwasser) bei Beachtung der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiV) und der Technischen Regeln (TRENGV) erlaubnisfrei.	
Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden.	
4. Kampfmittel	
Es wird gem. Punkt 9.2 der „Bekanntmachung über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage in einer Kampfmittelverdachtsfläche das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird dringend empfohlen, eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung für das Gebiet der Baumaßnahme vor Bodenarbeiten einzuholen, um eine sichere Haftungsstellung als Grundstückseigentümer/Bauherr zu erreichen.	
5. Immissionschutz	
Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet teilweise überschritten. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist dies in der Planung zu berücksichtigen.	
Den Festsetzungen und textlichen Hinweisen zum Immissionschutz liegen die schallimmissionschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 16926.1, zugrunde.	
6. Artenschutz	
Bei Gebäudesabrissen und Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten und ggf. CEF-Maßnahmen umzusetzen.	
CEF-Maßnahmen auf Grundlage des Artenschutzes sind dann nötig, falls die im Planblatt zum Erhalt festgesetzten und als Biotopblume gekennzeichneten Bäume natürlicherweise absterben und am Standort ersetzt werden müssen. Für die Arten Hausperforier, Döhle und Mauersegler sind dann spezifische CEF-Maßnahmen erforderlich, wenn Gebäude mit Nestern entfernt werden würden. Details zur Kompensation sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Bericht vom 17.10.2025, zu entnehmen.	
Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen nicht vor:	
- Vermeidungsmaßnahme V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Bäumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermausarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.	
- Vermeidungsmaßnahme V2: Verwirklichung und Umsetzung der im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (SIMUV 2020) genannten Ziele und Maßnahmen.	
- Vermeidungsmaßnahme V3: Durchführung von erforderlichen Gebäudesabrissen, -umbauten und -sanierungen, die Neststandorte der Arten Döhle oder Mauersegler sind, zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelarten.	
7. Baumschutz	
Die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Fürth (Baumschutzverordnung - BSchV) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 475 anzuwenden.	

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 475 "Teilgebiet zwischen Dr.-Mack-Straße und Lange Straße"	
Rechtsgrundlagen sind: - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.	
Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können während der allgemeinen Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Abteilung Bauteilplanung und Städtebauliche Gestaltung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2, eingesehen werden.	
Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von	
§ 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,	
Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist,	
Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist,	
Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,	
folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 475	
§ 1 Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.	
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen i. d. F. vom	
§ 3 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 475 werden alle früheren, entgegenstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich ersetzt.	
Fürth, den Stadt Fürth	
Dr. Thomas Jung Oberbürgermeister	

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:	
- Veranstaltungsräume - Schank- und Speisewirtschaften - Anlagen für kulturelle Zwecke - Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO - Proberäume, Gruppen- und Seminarräume - Handwerksbetriebe - Zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume - Spielanlagen	
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:	
- Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil der genannten Nutzungen	
2. Umgang mit Altlasten	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 24 und Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Im MU sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen und im SO sind die für Kinder vorgesehenen Nutzungen (Spielanlagen und Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern es sich dabei um Schulen handelt) erst zulässig, wenn durch geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen gem. § 17 BBodSchV nachgewiesen wird, dass die Anforderungen des Bodenschutzes (Einhaltung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsszenario „Wohngebiet“ bzw. ggf. „Kinderspielflächen“) eingehalten werden und die zuständige Fachbehörde (Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz) bestätigt, dass die Maßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden (siehe Abbildung 1 und 2).	
Geeignete Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen im o.g. Sinne sind, dass bei der Herstellung von Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen auf den belasteten Bereichen ein mindestens 0,30 m starke Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial der Qualitätsanforderungen gemäß BBodSchV (Prüfwerte Wirkungspfad Boden-Mensch) aufzubringen und dauerhaft zu erhalten ist, Alternativ sind gleichwertig, von der zuständigen Bodenschutzbehörde anerkannte Sicherungsmaßnahmen zulässig. Die Maßnahmen sind vor Aufnahme der sensiblen Nutzung fertigzustellen und gegenüber der zuständigen Fachbehörde durch eine Sachverständige Person gem. § 18 BBodSchG nachzuweisen.	
3. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Abs. 5
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können nur folgende Nebenanlagen zugelassen werden: Fahrradstellanlagen, Kinderspielflächen, Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Müllstandorte.	
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Terrassen und Balkone nicht zugelassen werden.	
4. Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
Im WA sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur unterirdisch auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Grünstruktur.	
Im MU und SO sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume.	
5. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.	
6. Immissionschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 1006, 1006/3, 1004/15, 1004/2 und 1002, alle Gemarkung Fürth, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden orientiert wird.	

Tiefgaragedecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Begründung sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und mit Bäumen gem. Pflanzliste A, Sträuchern gem. Pflanzliste B, mit Stauden oder mit Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 125 cm betragen.	
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.	
7.5 Fassadenbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Mindestens 15 % der Gesamtfassadenfläche von Hauptgebäuden und 30 % der Gesamtfassadenfläche von Nebenanlagen sind mit Spalier- oder Klettergehölzen zu begrünen.	
Für Fassadenbegrünungen sind harsame Gehölze zu verwenden, sodass eine Brandausbreitung bzw. Brandweiterleitung über die Fassade minimiert wird.	
Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.	
7.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im WA sind Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen und ähnliches (siehe auch Hinweis 3).	
B HINWEISE	
1. Denkmalschutz	
Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Areal der Kofferfabrik, Lange Straße 79 und 81, ebenso wie die Gebäude Lange Straße 83 sowie Lange Straße 67 als raum- und ortsbildprägend eingestuft wird, wenngleich die Gebäude nicht in der Denkmalliste geführt werden. Für Maßnahmen an diesen Gebäuden ist eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.	
Aufgrund der Lage des Plangebiets, an der südlichen Hochterrasse des Pegnitztales, an dessen Rändern weiter flussaufwärts zahlreiche Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zettellungen bekannt sind, sind Bodendenkmäler zu vermuten.	
Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.	
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.	
Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.	
2. Bodenbelastung	
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 475 sind die Flurstücke Fl. Nr. 978/3, 978/4, 1001/5, 1003/3, 1003/4, 1003/49, 1068/39 als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Die Flurstücke Fl. Nr. 1002, 1002/1, 1002/2, 1004/17 wurden nutzungsentwertet aus dem Altlastenverdacht entlassen.	
Auf der in Abbildung 1 dargestellten Fläche A sind für jegliche Nutzung aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tab. 4 für das Nutzungsszenario „Gewerbe- und Industriegebiet“ Maßnahmen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Bis ein Bodenaustausch oder eine Überdeckung durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial erfolgt ist, ist die Fläche einzuzäunen und für Personen unzugänglich zu machen. Hierzu ist im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen.	
Sollten Teilflächen der im MU und SO bislang noch versiegelten und bebauten Flächen entsiegelt, abgetragen oder zu einer schutzbedürftigen Nutzung umgewandelt werden, sind weitere Untersuchungen nötig, um die Bodenbelastungen und erforderlichen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen gem. § 17 BBodSchV zu ermitteln (siehe Abbildung 2). Es wird angeregt, hierzu im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept sowie die Untersuchungsinhalte für das Grundstück abzustimmen.	
Bei Eingriffen in die bestehenden künstlichen Auffüllungen und Flächen mit bodenschutzrechtlich erforderlichem Handlungsbedarf im Plangebiet (als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet) ist durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen insbesondere eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auszuschließen. Hierzu ist im Vorfeld in Bezug auf die konkrete Baumaßnahme eine Abstimmung mit den Fachbehörden vorzunehmen und das notwendige Untersuchungskonzept sowie die Untersuchungsinhalte für das Grundstück abzustimmen.	

Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am 26.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 15 vom 09.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig in der Zeit vom 04.07.2025 bis zum 08.08.2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung im Vorentwurf hat in der Zeit vom 29.10.2025 bis zum 28.11.2025 stattgefunden.	
Plan ist mit Beschluss des Stadtrates vom als Entwurf beschlossen worden.	
Im Amtsblatt Nr. vom wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom bis zum statt.	
Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Fürth Nr. vom rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan mit Begründung kann gemäß § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.	
Fürth, den St. Fürth	
Bürgermeister	
Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Ausgefertigt.	
Fürth, den St. Fürth	
Thomas Jung Oberbürgermeister	