

**Textliche Festsetzungen**

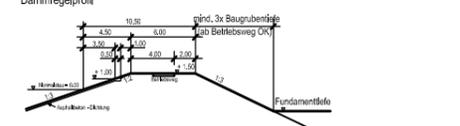
**1. Art der baulichen Nutzung**  
Eingeschränktes Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel je m² Betriebsgrundstücksfläche eingehalten werden (vgl. auch Punkt 8.1).

Tagwert: (6.00 – 22.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 62 dB(A)  
Nachtwert: (22.00 – 6.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 47 dB(A)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten, wie im Planblatt festgesetzt, die Höchstwerte des § 17(1) BauNVO, alle Höhenangaben beziehen sich auf das natürliche oder festgesetzte Gelände.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze festgesetzt. In Abhängigkeit von der Baugrubentiefe ist gemäß den Vorgaben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg vom Main-Donau-Kanal abzurücken. Hierbei muss die Baugrube und das geplante Gebäude außerhalb des idealisierten Dammegelepralls liegen. Der erforderliche Mindestabstand ergibt sich –abhängig von der Höhe über NN– aus der dreifachen Baugrubentiefe, gemessen ab der Geländeerhebte Betriebsweg (siehe Skizze).



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind einer geordneten baulichen Nutzung oder Grüngestaltung zuzuführen. Private Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen zulässig, sofern diese begrünt werden. Dabei ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum pro sechs Pkw- bzw. pro zwei Lkw-Stellplätze zu pflanzen.

**4. Gestaltung nicht überbaubarer Bereiche**  
Die nicht überbaubaren Bereiche (20% der Grundstücksfläche) sind bis auf ihre Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Pro 240m² nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich, standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen. Diese müssen der Anlage 1.1 der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen entsprechen (siehe Anlage zur Begründung). Bei den Pflanzungen sind die Ausführungsstandards der Stadt Fürth zu beachten. Geeignete Baumarten können der Anlage zur Begründung entnommen werden. Ausnahme: können hier PKW-Stellplätze zugelassen werden, sofern diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt und begrünt werden. Dabei ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum pro sechs Stellplätze mit ausreichend großen Baumscheiben (ca. 15m²) zu pflanzen und mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

**5. Bauweise**  
Es gilt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise, zulässig sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand, deren Länge 50 m überschreiten darf.

**6. Einfriedungen**  
Einfriedungen im Geltungsbereich sind nur in Form von transparenten Metallzäunen möglich (Maschendraht, Metallgitterzäune usw.). Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,50 m begrenzt. Begrünungsmaßnahmen in Form von selbstklimmenden Kletterpflanzen werden empfohlen. Eine ersatzweise Pflanzung von Hecken aus heimischen Gehölzen in gleicher Höhe wird bevorzugt. Kombinationen sind ebenfalls möglich.

**7. Gestaltung von Dächern und Wänden**  
Dachneigungen > 30° sind unzulässig. Die extensive Begrünung von Dächern wird für den Bereich TH max. 16,00m festgesetzt und für die anderen Bereiche empfohlen. Wird die Dachbegrünung nicht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt kann auf sie verzichtet werden. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 Metern keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind an profangefangene 5,00 Meter Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**8. Umweltschutz**

**8.1 Immissionsschutz**  
Es sind nur Betriebe zulässig, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 18005, Beiblatt 1 „schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, besonders im Hinblick auf die westlich der Schwabacher Straße gelegene Wohnbebauung und die schützenswerte Bebauung im Plangebiet und im Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 465a eingehalten werden. Für das Plangebiet sind daher folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel je Quadratmeter Grundstücksfläche einzuhalten:

Tagwert: (6.00 – 22.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 62 dB(A)  
Nachtwert: (22.00 – 6.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 47 dB(A)

Auf schützenswerte Aufenthaltsräume von z. B. im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für bestimmte Personengruppen und von Hotels u. ä. dürfen im Plangebiet und im Gebiet des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 465a maximal folgende Schalldruckpegel einwirken:

Tagwert: (6.00 – 22.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 65 dB(A)  
Nachtwert: (22.00 – 6.00 Uhr) L<sub>w</sub> = 50 dB(A)

Die Summe aller einwirkenden Geräusche ist maßgebend.

Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

**8.2 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Ausnahme: kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung auch in neuen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

**8.3 Altlasten**

Eingriffe in den Untergrund dürfen nur unter Aufsicht eines altlastenerfahrenen Sachverständigen erfolgen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, die einen Aushub von Bodenmaterial erfordern, muss gewährleistet sein, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine spezifische Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial nur unter gutachterlicher Betreuung erfolgt. Auf das Altlastengutachten der Firma Porst+Partner GmbH vom 07.05.1997 wird verwiesen. Ferner ist bei allen baulichen Maßnahmen zu gewährleisten, dass die Bodenluft- und Grundwasser-sensierungsmaßnahmen ungehindert fortgesetzt werden können.

Die Bodenschutz VO ist zu berücksichtigen.

**8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffe / Ausgleichsplanung**  
Mit dem jeweiligen Bauantrag ist eine naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Hierbei können die zu pflanzenden Bäume, die nicht überbaubaren Flächen und die Dachbegrünung in Ansatz gebracht werden. Sollten durch die Bauverber anderweitige Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden können diese nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde in die Bilanzierung aufgenommen werden.

**Zeichenerklärung für Festsetzungen**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet eingeschränkt
1 = z. B. GE <sup>E</sup>	
Bauweise	Offene Bauweise abweichend
2 = z. B. o <sup>A</sup>	
Mass der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
3 = z. B. 0,8	
4 = z. B. 10,0	Baumassenzahl (BMZ)
Traufhöhe	Traufhöhe maximal in Meter
5 = z. B. TH max. 25,00m	

-----	Baugrenze
-----	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudehöhen
-----	Straßenverkehrsfläche
-----	Straßenbegrenzungslinie

**Zeichenerklärung für Hinweise**

-----	Bestehende Haupt- und Nebengebäude
1676	Flurnummern
-----	Pegelstand bez. auf NN Grundwasseremessstelle

**Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen**

----- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Der Bauausschuss von Fürth hat in der Sitzung am 01.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Amtsblatt Nr. 3 vom 16.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 09.11.2006 bis 23.11.2006 stattgefunden.

Der Plan ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 28.03.2007 als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde über die Dauer von 1 Monat gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2007 bis 18.05.2007 öffentlich ausgelegt.

Fürth, den	
Baureferat	
Krauß	
Stadtbaurat	

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürth, den	
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 mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann gemäss § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den	
Stadt Fürth	
Dr. Thomas Jung	
Oberbürgermeister	

**Satzung des Bebauungsplanes Nr. 278 d**

Die Stadt Fürth erlässt gemäss Stadtratsbeschluss vom aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 21.12.2006 (BGBl I S. 3316),

Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl 2006, S. 2; BayRS 791-1-UG)

Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl 1997 S. 433; ber. GVBl 1998 S. 270; BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl 2006 S. 120),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796; BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl 2006, S. 975)

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 278 d

§ 1

für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt 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

**Bebauungsplan Nr. 465 b**  
**Gewerbegebiet Süd III**  
(ehemalige Johnson Kaserne) an der Schwabacher Straße

Teilplanübersicht ohne Massstab



entworfen:	MAYER	Bestandteile des
gezeichnet:	KAPPELST	Bebauungsplanes
geprüft:	MOSE	
	LEIBERS	
	SCHWARZE	
	ZOCKRICH	

Änderungsprotokoll	Datum:	Name:	Verfahrensstand:
	18.03.2007	KOPF	Satzungsbeschluss

Stadtplanungsamt  
Fürth

Fürth, 15.01.2007

Schwarz  
Dipl.-Ing., Amtskleiner