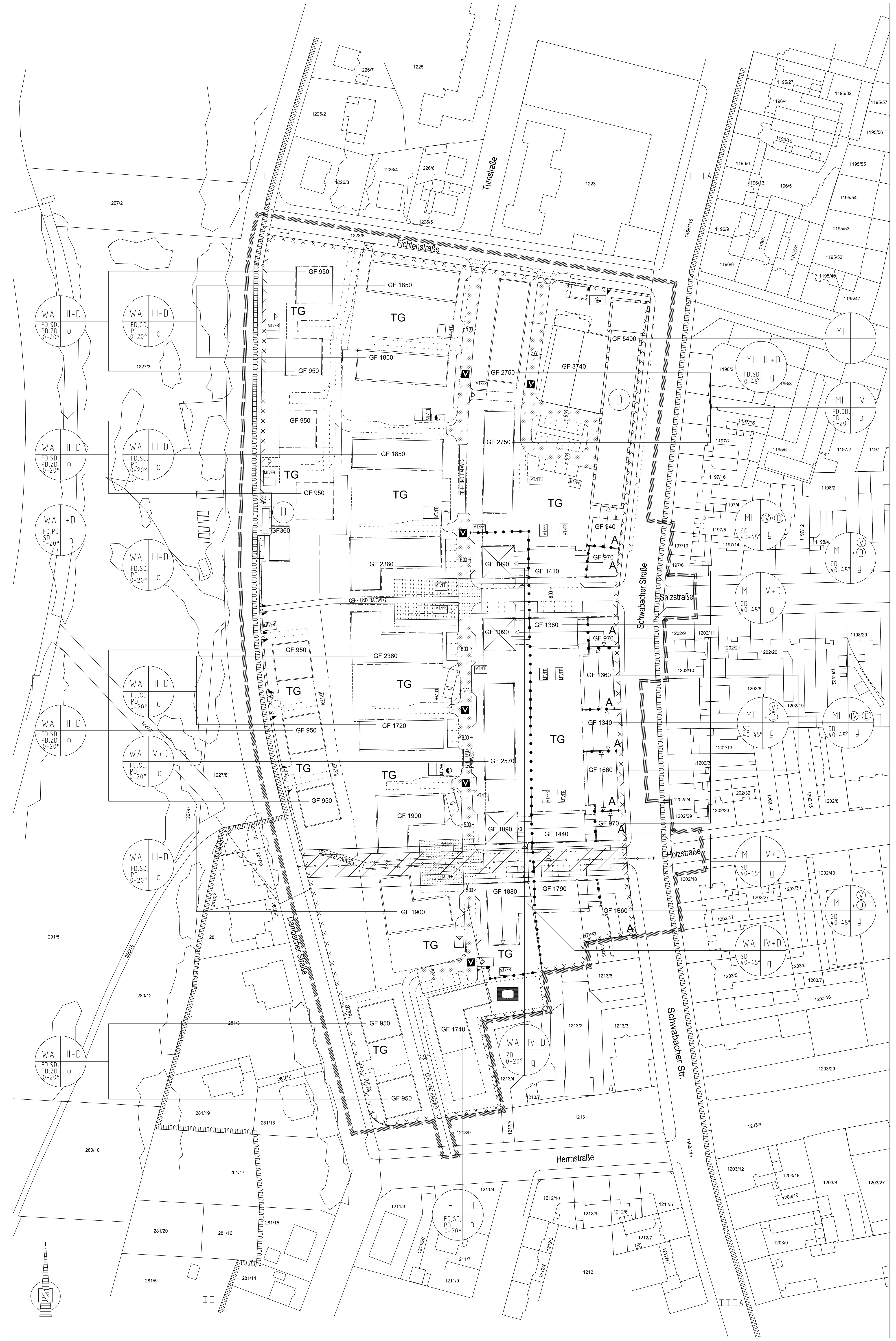


Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467

Die Stadt Fürth erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom aufgrund von

§ 2 Abs. 4 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. i S. 2141), zuletzt geändert durch den am 01.01.1998 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. i S. 2903),

Art. 91 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 24.07.1998 (BayRS 2132-1-I, GVBl. S. 439),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 27.12.1996 (BayRS 2020-1-1-I),

folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 467:

§ 1

Für das im Planblatt abgegrenzte Gebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie

a) dem Planblatt vom i. d. F. vom
b) dem Beiblatt Grünordnungsplan vom i. d. F. vom

§ 3

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

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 und Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und des Höchstmaßes der Geschossfläche.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Planblatt als Höchstgrenze oder zwingend als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise

An der im Planteil festgesetzten Baulinie entlang der Schwabacher Straße, mit anschliessender Bebauung entlang der Verlängerung Holz- und Salzstraße, ist eine geschlossene Blockrandbebauung zu errichten.
Soweit im Planteil die geschlossene Bauweise nicht besonders festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für die Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig.
Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie können ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Gestaltung

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Dachneigung sowie Farb- und Materialwahl.

Als Dachform sind für die Bebauung entlang der Schwabacher Straße und der Verlängerung Holz- und Salzstraße Satteldächer vorgeschrieben.

Sofern für die gesamte strassenbegleitende Bebauung entlang der Schwabacher Straße mit den Verlängerungen Holz- und Salzstraße ein städtebaulich abgestimmtes Gestaltungskonzeptvorgelegt wird, können Ausnahmen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung zugelassen werden.

Für die weiteren Bauflächen im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pult-, Giebel- oder Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zugelassen. Das Dachgeschoss ist hierbei als umlaufend zurückgesetztes Vollgeschoss zu gestalten. Die einzurückende Gebäudetiefe muss umlaufend mindestens 0,8 m betragen.

Dachgauben sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad. Sie müssen aufgeteilt werden und dürfen in der Summe nicht mehr als die halbe Dachlänge einnehmen.
Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens 1 m unter dem First des Gebäudes enden.

7. Lärmschutz

7.1 Schallschutz gegen Außenlärm

Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lärmimmissionen im Plangebiet werden entsprechend der Orientierungspegel gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags, für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm
45 dB(A) nachts, für Verkehrslärm
40 dB(S) für Gewerbe- und Freizeitlärm

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tags, für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm
50 dB(A) nachts, für Verkehrslärm
45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm

Die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung entlang der Schwabacher Straße stellt für die restlichen, im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Gebäude eine aktive Schallschutzmaßnahme dar und ist mit mindestens vier Vollgeschossen zuzüglich einem Dachgeschoss auszuführen. Zur Abwehr von Verkehrslärmimmissionen sind an den Gebäuden bei Überschreitung der Orientierungspegel gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich.

Ist die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung realisiert, so kommt es an den davon westlich gelegenen Grundstücken zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005.
Ist die im Plan mit A) gekennzeichnete Randbebauung entlang der Schwabacher Straße bei Antrag der Baugenehmigung für die westlich davon gelegenen Gebäude nicht realisiert bzw. nicht gesichert, so kann für diese die Baugenehmigung erst dann ausgesprochen werden, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass die nach den geltenden Vorschriften oder Richtlinien maßgebenden Werte für den zulässigen Innengeräuschpegel für die Räume nicht überschritten werden.

Die Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm sind mit dem Bauantrag vorzulegen. Das Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Messinger + Schwarz vom 18.09.2001 (Bericht Nr. 01080925A) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 467.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die daraus sich ergebenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Fassaden können dem o.g. Lärmschutzgutachten entnommen werden. Entsprechend DIN 4109 müssen diese entsprechend der Raumgeometrie korrigiert werden.

7.2 Gewerbeemissionen im Mischgebiet

Zur Einhaltung des Schallimmissionsschutzes im Zuge der Bauleitplanung zwischen dem geplanten Mischgebiet und den geplanten Wohngebieten sowie den nachbarschaftlichen Grundstücken außerhalb des Planbereiches sind die folgenden aufgeführten Maßnahmen und Auflagen einzuhalten:

Flächenkontingentierung

In dem geplanten Mischgebiet dürfen die nachfolgend aufgeführten Flächenkontingente, d.h. flächenbezogene Immissionswirksame A-Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

	Immissionswirksame A-Schallleistungspegel dB(A)/m²
Tageszeitraum	52
Nachtzeitraum	37

Orientierungswerte

Innerhalb des Mischgebiets sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten gewährleistet, dass an den Wohngebäuden außerhalb des Mischgebiets die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 nicht überschritten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte als Summenwerte sämtlicher emittierender Anlagen zu werten sind.

Unabhängig von den Festlegungen der emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes innerhalb des Mischgebietes (des Bebauungsplanes Nr. 467) die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm von 60 dB(A)tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag bzw. mit dem Freistellungsantrag ist der Nachweis vorzulegen, dass ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen gewährleistet ist.

8. Altlasten

Die im Plan gekennzeichneten Flächen, deren Böden nach bisherigen Erkenntnissen mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG als altlastenverdächtige Flächen eingestuft.
Bevor mit Entsiegelungsarbeiten, Bodeneingriffen und/oder der Einrichtung von Anlagen zur Versickerung gesammelten Niederschlagswasser begonnen wird, sind aufgrund des Gefahrenverdachts entspr. § 9 Abs. 2 Satz 1 BbodSchG weitere Untersuchungen nach § 2 Nr. 4 BbodSchV zu veranlassen. Die Erkenntnisse sind der Stadt Fürth gemäß Art. 1 BayBodSchG vorzulegen.
Bei Veränderungen, die mit o.g. Maßnahmen verbunden sind, ist sicher zu stellen, dass die Rückbau - und Aushubmaterialien ordnungsgemäß entsorgt werden und eine mögliche Versickerung von Niederschlagswässern zu keiner Schadstoffverlagerung führen kann. Erforderliche Maßnahmen sind rechtzeitig vorher mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweise:

1. Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, Burg 4 zu melden. Desweiteren sollte vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.
2. Aufgrund der relativen Nähe des Plangebietes zu dem Areal der ehemaligen William - O. - Darby Kaserne ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglicherweise noch vereinzelt mit Bombenblindgängern zu rechnen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen ist auf dieses Gefahrenpotential zu achten und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist auf dieses Gefahrenpotential hinzuweisen.
3. Bei Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - ist das Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 5 - Verkehrsberuhigung, Hinweise und Beispiele für die verkehrsberuhigte Gestaltung von Erschließungsstraßen - des Bayer. Staatsministeriums des Innern, Oberste Baubehörde sowie die entsprechenden Regelungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) zu beachten.
4. Der gesamte Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes Rednitztal der Infra Fürth GmbH. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote nach § 3 der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal -VWSR - vom 06.12.1999, sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, BayWG, VAWS jeweils in der gültigen Fassung) sind einzuhalten.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 29.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2000 durch Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.12.2000 bis 15.01.2001 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, den
Stadt Fürth
Baureferat

Krausse
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 kann gemäss § 10 BauGB jederzeit eingesehen werden.

Fürth, den
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung
1= WA Allgemeines Wohngebiet
1= MI Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung
2= V + D Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
2= (V) + (D) zwingend
Dachform, Dachneigung
3= FD Flachdach
3= SD Satteldach 0° - 20° / 40° - 45°
3= PF Pultdach 0° - 20°
3= ZD Zeltdach 0° - 20°
Bauweise
4= o offene Bauweise
4= g geschlossene Bauweise

GF 950 — Geschoßfläche als Höchstmaß z.B. 950 m²

Baugrenze

Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindergarten, Kinderhort

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geh- und Radweg

Geh- und Radweg, für Müll und Feuerwehr befahrbar

TG — Tiefgarage

St/GA — Stellplatz oder Garage

Firstrichtung

10.00 — Maße in Meter

A — Siehe textliche Festsetzungen 7. Lärmschutz

Baumplatz

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Zeichenerklärung für Hinweise

Verkehrsfläche mit besonderer Oberflächengestaltung Aufpflasterung

Besucherstellplätze im Straßenraum

MT/FR — Standort für Nebengebäude (Mülltonnen, Fahrräder)

Erschließungswege

Feuerwehrweg, Wegeverbreiterung für Feuerwehrzufahrt

Tiefgaragenzufahrt

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Bebauung

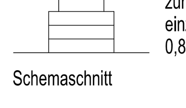
Bestehende Haupt- und Nebenbaukörper

zu erhaltende Stützmauer

Einfahrt

Schutzstreifen für vorhandenen Kanal

Biergarten



Bei Dächern 0 - 20º :
Dachgeschoß als umlaufend zurückgesetztes Vollgeschoß einzurücken um mindestens 0,8 m Gebäudetiefe

Schemaschnitt

Zeichenerklärung für nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

II — Engere Schutzzone Wasserschutzgebiet

IIIA — Weitere Schutzzone Wasserschutzgebiet

PLANBLATT ZUM

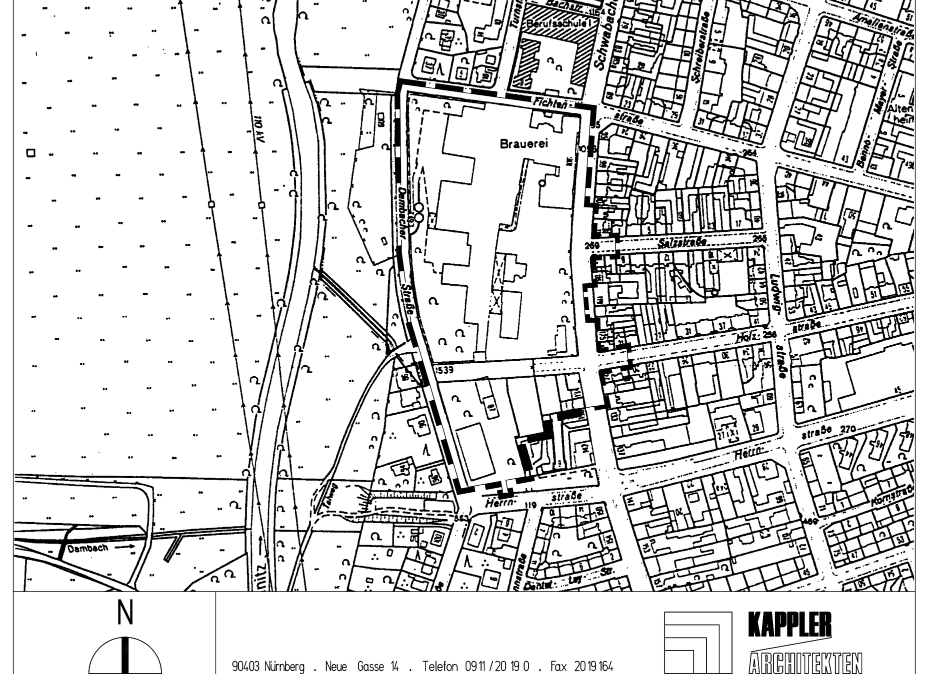
BEBAUUNGSPLAN NR. 467

" WOHNPARK REDNITZAUE " - GEMARKUNG FÜRTH

FÜR DAS GEBIET DAS IM NORDEN DURCH DIE FICHTENSTRASSE, IM OSTEN DURCH DIE SCHWABACHER STRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE HERRNSTRASSE SOWIE IM WESTEN DURCH DIE DAMBACHER STRASSE BEGRENZT WIRD.

DAS GEBIET UMFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE EINSCHLIESSLICH DER AN DIE FLURSTÜCKE ANGRENZENDEN STRASSEN BIS ZUR STRASSENMITTE: FLUR NR. 1214, 1214/2, 1214/4, 1214/5, 1218/4, 1218/7, 1218/8 UND 1221. IM FLURSTÜCK 1218/9 IST DER GELTUNGSBEREICH UM EINEN STREIFEN ZUR ERSCHLIESSUNG BIS ZUR HERRNSTRASSE ERWEITERT. IM VERLAUF DER SCHWABACHER STRASSE IST DER GELTUNGSBEREICH UM DIE KREUZUNGSBEREICHE SCHWABACHER STR. / HOLZSTR. UND SCHWABACHER STR. / SALZSTRASSE ERWEITERT.

TEILPLANÜBERSICHT M 1:5000



N
M 1:1000

90403 Nürnberg . Neue Gasse 14 . Telefon 0911 / 20 19 0 . Fax 2019164
07545 Gera . Mühlengasse 13 . Telefon 0365/833000 . Fax 8330010

90614 Ammerndorf . Cadolzburger Strasse 7 . Telefon . 09127/8080 . Fax 5584

KAPPLER ARCHITEKTEN gesamtplaner gmbh
DIPL.-ING. EDGAR TAUTORAT Landschaftsarchitekt BDLA LANDSCHAFTS- + FREIRAUMPLANUNG

GEZEICHNET: KAPPLER ARCHITEKTEN, LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO TAUTORAT
DATUM: 20.02.2003

ÄNDERUNGEN:
27.05.2003 KRE

GEPRÜFT PL
PL/B
VPL
PL/F

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
PLANBLATT
BEIBLATT: GRÜNORDNUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND

STADTPLANUNGSAMT FÜRTH

FÜRTH DEN

SCHÖNER
DIPL.ING. AMTSLEITER