Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

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

Zeichen	Nr.	Erläuterung
SO	1.4.2.	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Ladengebiet"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zeichen	Nr.	Erläuterung
0,8	2.5.	Grundflächenzahl; z.B. 0,8
I	2.7.	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß; z.B. ein Vollgeschoss
TH max. 6,00 m	2.8.	Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß; z.B. 6,00 m

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

Zeichen	Nr.	Erläuterung
a	3.	abweichende Bauweise
	3.5.	Baugrenze

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

Nr.	Erläuterung
6.1.	Straßenverkehrsflächen
6.2.	Straßenbegrenzungslinie
6.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Rad- und Gehweg
6.4.	Einfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirke (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Nr.	Erläuterung
7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; hier: Elektrizität

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

Nr.	Erläuterung
9.	Private Grünflächen
9.	Öffentliche Grünflächen

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

Nr.	Erläuterung
13.1.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
13.2.1.	Anpflanzen: Bäume
13.2.2.	Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Nr.	Erläuterung
St	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze KFZ und Fahrräder (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	15.14.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
		extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
		Firstrichtung
PD		Pultdach
FD		Flachdach

Hinweise durch Planzeichen

Zeichen	Erläuterung
	Flurstücksgrenzen (Bestand)
86/7	Flurstücksnummer
	best. Geländeböschung
	best. Bebauung
	gepl. neue Bebauung gem. ges. Vorhaben- und Erschließungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" überlagert in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" festgesetzt. Zulässig sind Ladennutzungen.

Alle Ladengeschäfte sind räumlich getrennt zu errichten und zu betreiben, sodass die einzelnen Betriebe eigenständige Nutzungseinheiten bilden. Eine Zusammenlegung ist unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind unzulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt festgesetzte Grundflächenzahl, das zulässige Vollgeschoss sowie die maximal und minimal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das Geländeniveau des Parkplatzes.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 106 m zulässig.

5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung innerhlab der hierfür festgesetzten Flächen nachweisen.

Je 75 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein Fahrradstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellanlagen sind nach den Qualitätsstandards des ADFC auszuführen. Mindestens jeder zehnte Fahrradstellplatz ist so zu dimensionieren und auszugestalten, dass er auch für die Nutzung durch Lastenräder geeignet ist.

Die Fläche je Fahrradstellplatz muss mindestens 1,5 m² für herkömmliche Fahrräder und mindestens 2,0 m² für motorisierte Fahrräder sowie Lastenräder betragen.

6. Pflanzenmaßnahmen im Planungsgebiet (Grünordnungsmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben diesem nicht wiedersprechen, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Für die Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Die im Planteil festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplans und seiner grünordnerischen Festsetzungen zu ersetzen. Für die Unterpflanzung sowie Pflanzflächen in verkehrstechnischen Sichtdreiecken sind auch Bodendeckerrosen und heimische Gehölze zulässig.

Baumpflanzungen sind als Hochstämme, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18/20 cm durchzuführen. Die Wurzelbereiche der Pflanzungen dürfen nicht überbaut werden. Sämtliche festgelegten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und nach Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplans und seiner grünordnerischen Festsetzungen zu ersetzen. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab 1. Juli eines Jahres zu erhalten. Die Ausführungsstandards für Bepflanzungen der Stadt Fürth sind zu beachten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünungspflicht für Neubauten und Dachsanierungen:

Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie von Tiefgaragenzufahrten sind flächig und dauerhaft mit standortgerechten Pflanzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 15 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. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Vorschlagsliste für Bepflanzungen (Planungsgebiet)

Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 18-20cm)

Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Quercus coccinea	Scharlach Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Robinia pseudoacasia 'Semperflorens'	Öfterblühende Robinie
Tila tomentosa	Silber-Linde
Tila cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'

Straucharten (Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, Mindestgröße: 80-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Vorylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgaris	Gewöhnlicher Liguster
Taxus Baccata	Europäische Eibe

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen sind diese zu ersetzen. Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind notwendige Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten. Die Maßgaben der R SBB sind als verbindlich anzusehen und deren Einhaltung durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Der sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans ergebende erforderliche Ausgleich ist spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Nutzungsaufnahme der Anbauten nachfolgen ist wie folgt zu leisten:

Auf einer Ruderalfläche im Siedlungsbereich mit Ruderal- und Staudenfluren, Intensivwiesen sowie versiegelten Randbereichen der Bestandsgebäude soll ein Streuobstbestand im komplex mit artenreichem Extensivgrünland sowie Gründachausbildung der Anbauten entstehen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Teilfläche Streuobstbaumwiese:

Die Fläche ist umzubrechen und als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 50% Kräuteranteil zu verwenden. Auf der Fläche sind mind. 9 „regionaltypischen“ Obstbaumsorten zu pflanzen. Hochstamm, 2-jährige Veredelung auf Sämlingsunterlage, wurzelnackt, Stammhöhe 160 bis 180 cm, Stammumfang mindestens 7 cm in 1 m Höhe um hiermit den Charakter einer Streuobstbaumwiese herzustellen. Der Pflanzabstand der Obstbäume darf 8 - 10 m nicht unterschreiten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 1. Juli). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Dachbegrünung als Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Dachflächen der Anbauten sind als extensiv begrüntes Flachdach flächig und dauerhaft mit standortgerechten Pflanzungen herzustellen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 15 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. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)

8.1 CEF-Maßnahmen

Die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Eingriffe in Reviere der des Kiebitz, welche bereits umgesetzt wurden, sind auch im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter in Funktion zu erhalten.

CEF-Maßnahme Kiebitz (Offenlandbrüter)

Die auf den Flurstücke Fl. Nr. 827 und 828 sowie 730/4, jeweils Gemarkung Sack, bereits hergestellten CEF-Maßnahmenflächen mit den Entwicklungszielen: Schaffung von flachen, weithin offenen, wenig strukturierten, Flächen mit fehlender oder kurzer Vegetation bzw. geringer Dichte, höhere Einzelpflanzen, Anlage von Feuchtstellen, Feuchtmulden und Kleingewässern; ggf. auch Ackerflächen, Extensivgrünland, sind ihrer Funktionalität weiter zu erhalten.

8.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen die nicht gesondert zum Erhalt gekennzeichnet sind darf nur innerhalb der gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) zulässigen Zeiten erfolgen. Die Rodung von Gehölzen ist dementsprechend in der Zeit vom 1.Oktober bis 28./29.Februar durchzuführen. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit vom 1.03. bis 30.09.) gewährleistet. Gleiches gilt für die Baufeldräumung.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung von 24.09.2025, Berichts-Nr. X2425.001.01.002, der Fa. Wölfel Engineering GmbH Co. KG erarbeitet.

Die Öffnungzeiten der Einzelhandeslnutzungen sind auf Werktage im Zeitraum von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken. Eine Öffnung der zulässigen Gastronomiebetriebe (Bäcker/Metzger) an Sonn- und Feiertagen von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr ist zulässig. Lieferverkehr tags sind nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist unzulässig. Die Nutzung des Pkw-Kundenparkplatzes durch ansässige Betriebe ist in Teilbereichen (Notdienst Apotheke) in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig.

Folgende immissionswirksame beurteilte Schallleistungspegel der Aggregate im Außenbereich der Südfassade sind einzuhalten:
Gaskühler: Tag / Nacht 75 dB (A) CO2 Kälteanlage: Tag / Nacht 85 dB (A)

Die Schallleitungspegel der Aggregate werden im Dauerbetrieb Tag / Nacht angesetzt, sodass für die tatsächlichen Emissionen bei kürzeren Betriebszeiten auch höhere Werte verträglich sein können. Die Geräuschemissionen der Aggregate dürfen nicht ton- und impulshaltig sein und keine erhöhten tieffrequenten Geräuschanteile enthalten.

10. Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat, soweit technisch möglich und wasserrechtlich zulässig, über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Je festgesetztem Baum ist ein Rückhaltevolumen von **880 Litern (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück)** in einer Zisterne auf dem jeweiligem Baugrundstück vorzusehen. Das erforderliche Zisternenvolumen ist entsprechend der Anzahl der im Bebauungsplan festgesetzzen Bäume nachzuweisen.

Die Zisternen sind so auszubilden und zu betreiben, dass das zurückgehaltene Niederschlagswasser einer geeigneten Nutzung bze. gedrosselten Versickerung zugeführt werden kann. Ein Überlauf ist ebenfalls auf dem Grundstück schadlos zu versickern, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBo

11. Dachgestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Pultdächer, Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 10° Neigung zulässig.

Textliche Hinweise

1. Bodenschutz, Pflanzarbeiten sowie Durchgrünung privater Grünflächen

Auf die Einhaltung der Pflanz- und Bodenarbeiten der Pflanz- und Bodenarbeiten betreffenden DIN-Normen wird hingewiesen. Dies sind insbesondere: DIN 18915 und DIN 18920. Soweit eine Einhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende abgestimmte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden wird auf § 6 - 8 BBodSchV verwiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und durch Aufsetzen auf niederen Mieten vor allen anderen Baumaßnahmen, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Bodenvernichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens durch fachgerechten Abtrag und Lagerung des belebten Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahme, sowie § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ sind zu beachten.

2. Kapfmittelbelastungen im Planungsgebiet

Gem. historischen Luftbildern ist im südlichen Randbereich ein Blindgängerverdacht gegeben. Kampfmittelbelastungen können nicht ausgeschlossen werden. Auskünfte hierzu erteilt das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Fürth, Tel. 0911/974 3626. Eine Negativbescheinigung durch eine Fachfirma für Kampfmittelstoffe für das Gebiet der Baumaßnahme vor Erdarbeiten durch den Vorhabensträger einzuholen. Ggf. ist eine Baubegleitung durch eine Fachkraft durchzuführen. Soweit sich der Verdacht auf Kampfmittel während der Erdarbeiten bestätigt, sie die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Polizeiinspektion Fürth sowie die zuständigen Fachstellen zu informieren.

3. Umgang mit Niederschlagswasser, Starkregenereignisse und Versickerung

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Eine Versickerung kann nur ausgeführt werden wenn im Wirkbereich der Versickerung keine Verunreinigungen im Untergrund vorliegen, die sich im Falle der Versickerung nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können. Im Einwirkbereich von Versickerungsanlagen sind vorhandene Altlasten, Kampfmittel, künstliche Auffüllungen und ähnliches zu entfernen. Für Versickerungsanlagen im Planungsgebiet ist daher grundsätzlich eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Es ist der Nachweis zu erbringen, das im Wirkbereich der Versickerung keine Verunreinigungen im Untergrund vorliegen, die sich im Falle der Versickerung nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig (siehe Merkblatt M 4.3/2 des Landesamtes für Umwelt Bayern, LfU).

An eine genehmigungspflichtige Versickerung von Dachflächenwässern, die von metallgedeckten Bedachungen stammen (Ausnahme: Bedachung aus Edelstahl und Aluminium), werden besondere Anforderungen gestellt werden. Hierdurch entsteht u.U. ein zusätzlicher Platzbedarf.

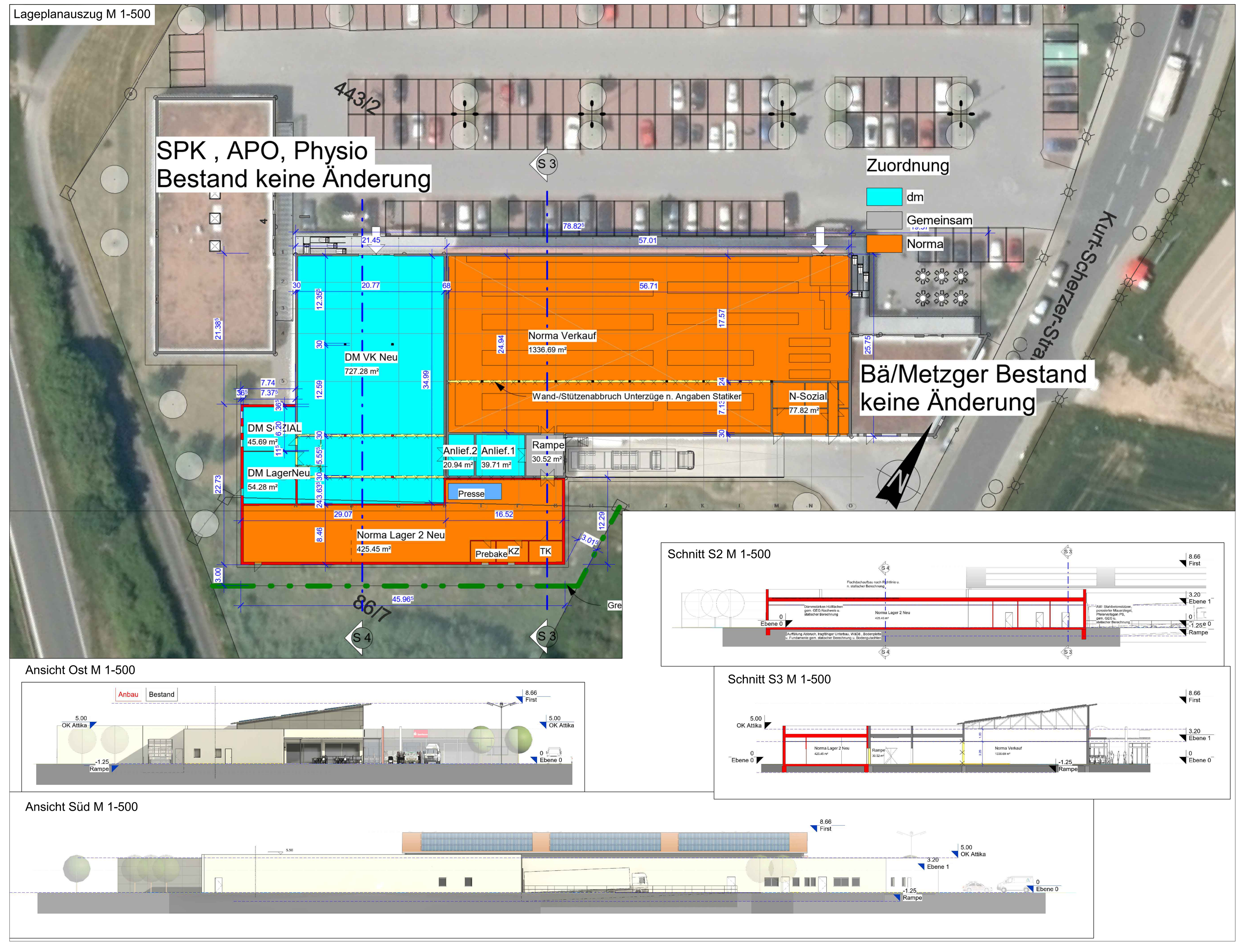
Eine Versickerung kann daher nur nach vorheriger Absprache mit der Genehmigungsbehörde im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung eingeplant werden. Für eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 BayWG) erforderlich. Diese ist separat von der Entwässerungsgenehmigung (StEF) unter Vorlage detaillierter Planunterlagen bei der Stadt Fürth - Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz - zu beantragen.

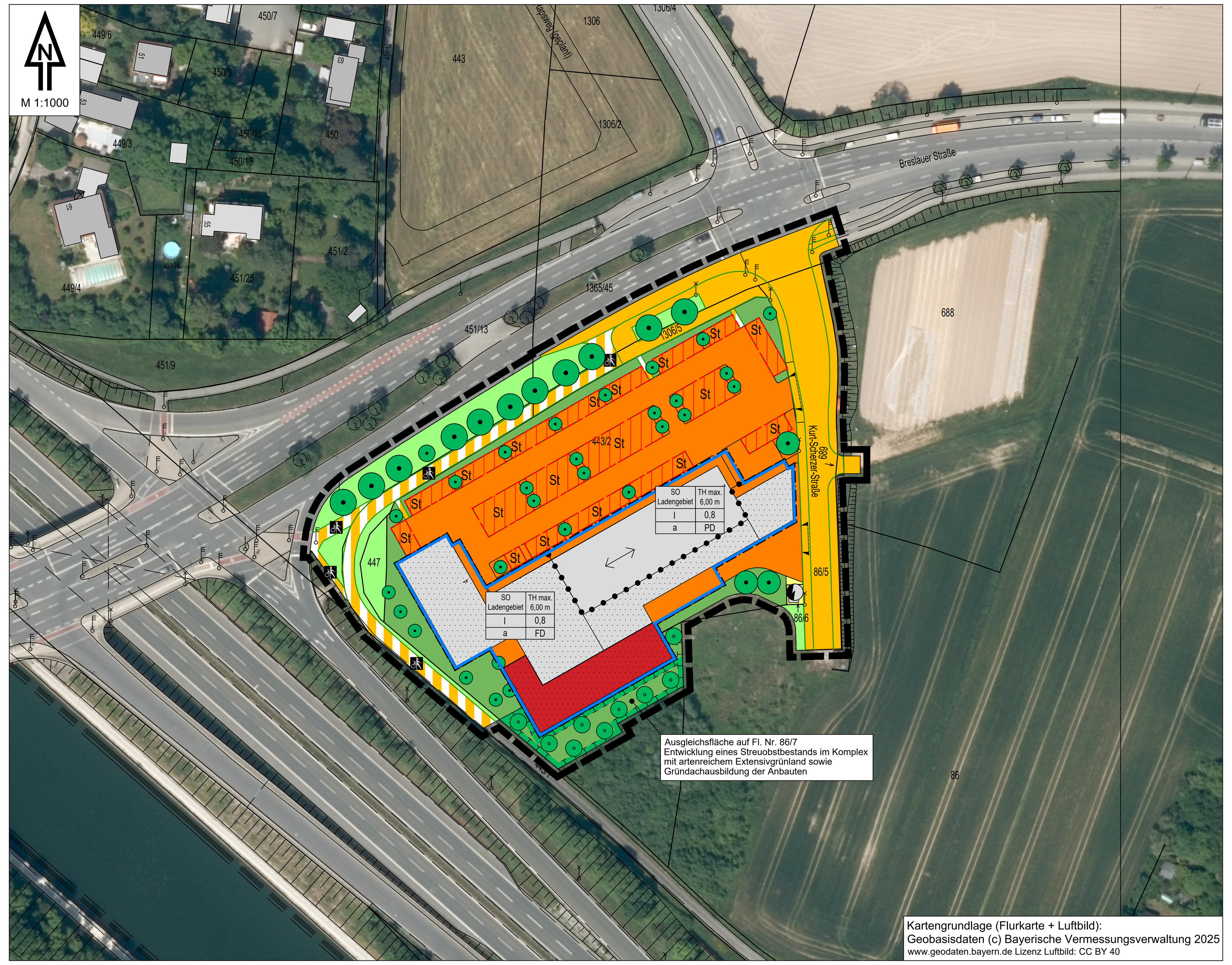
Es wird daher empfohlen, frühzeitig im Planungsprozess die Entwässerungsplanung einzubeziehen und die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen Flächen sicher freizuhalten bzw. zu beachten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dach- und Oberflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Aufgrund der Mehrzahl der notwendigen Versickerungsanlagen muss von einer Antrags- und Genehmigungspflicht der jeweilige Versickerungsanlage ausgegangen werden.

4. Vermeidung von Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas beziehungsweise vogelfreundlicher Glasprodukte zu verwenden (Reflexionsgrad max. 15%)

Auszüge aus den VEP Unterlagen (Maßstab 1: 500):





Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild):
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
www.geodaten.bayern.de Lizenz Luftbild: CC BY 40

Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße"

Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 S. 176) geändert worden ist,- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- die Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die § 2 des Gesetztes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- die in Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können während der allgemeinen Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Abteilung Bauleitplanung und Städtebauliche Gestaltung im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, Ebene 2.2, eingesehen werden.

Die Stadt Fürth erläßt gem. Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2026 aufgrund
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

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 (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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist,

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist,

folgende Satzung zur 1. Änderung des vorhabenbezogen Bebauungsplan V +E NR. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße"

§ 1

Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" aufgestellt.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen i.d.F. vom xx.xx.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom xx.xx.2026.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gem. § 10 BauGB rechtsverbindllich.

Fürth, den xx.xx.2026

Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Der Stadtrat von Fürth hat in der Sitzung am xx.xx.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. XX vom xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das vereinfachte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" in der Fassung vom xx.xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" in der Fassung vom xx.xx.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in Papierfassung im Technischen Rathaus, Hirschenstraße 2, 90762 Fürth, im Stadtplanungsamt, 2. Stock, zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Die Stadt Fürth hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2026 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Fürth, den xx.xx.2026
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Fürth, den xx.xx.2026
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V + E Nr. XIII für das Gebiet "Nahversorgungszentrum Breslauer Straße" wurde am xx.xx.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.

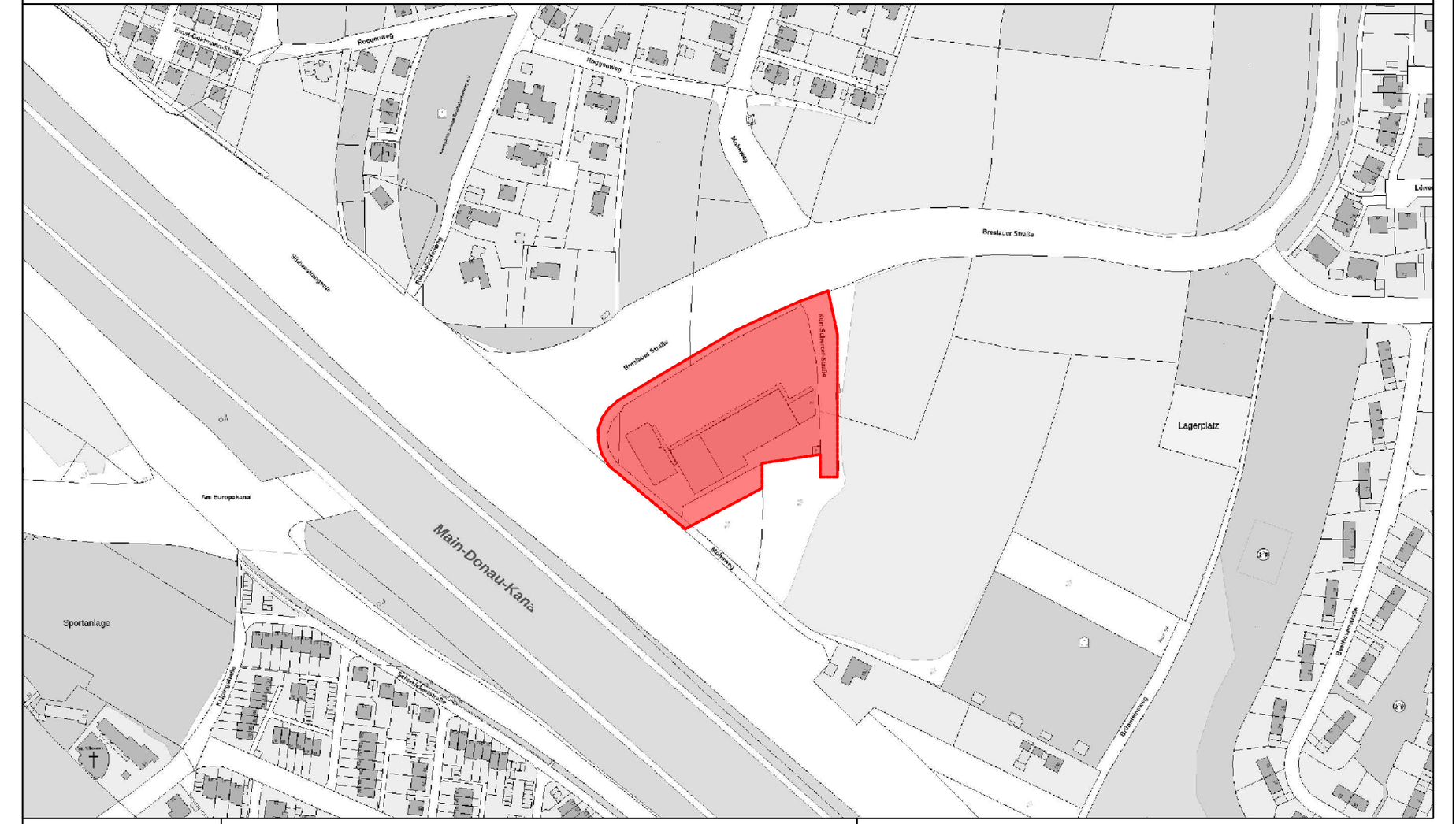
Fürth, den xx.xx.2026
Stadt Fürth

Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Fürth

1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E NR. XIII
für das Gebiet **"Nahversorgung Breslauer Straße"**

Übersichtskarte M 1: 5.000



M 1:1000

entworfen
gezeichnet
geprüft

Inhalt
Planblatt mit **Zeichenerklärungen, Hinweise** sowie **Verfahrensvermerken**

Änderungen	Datum	Name
-	20.05.2026	Dipl. Ing. Jörg Bierwagen Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR

Verfahrensstand
Entwurf

bearbeitet durch:
INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
in Zusammenarbeit mit:
Stadtplanungsamt Fürth

Fürth, den xx.xx.2026