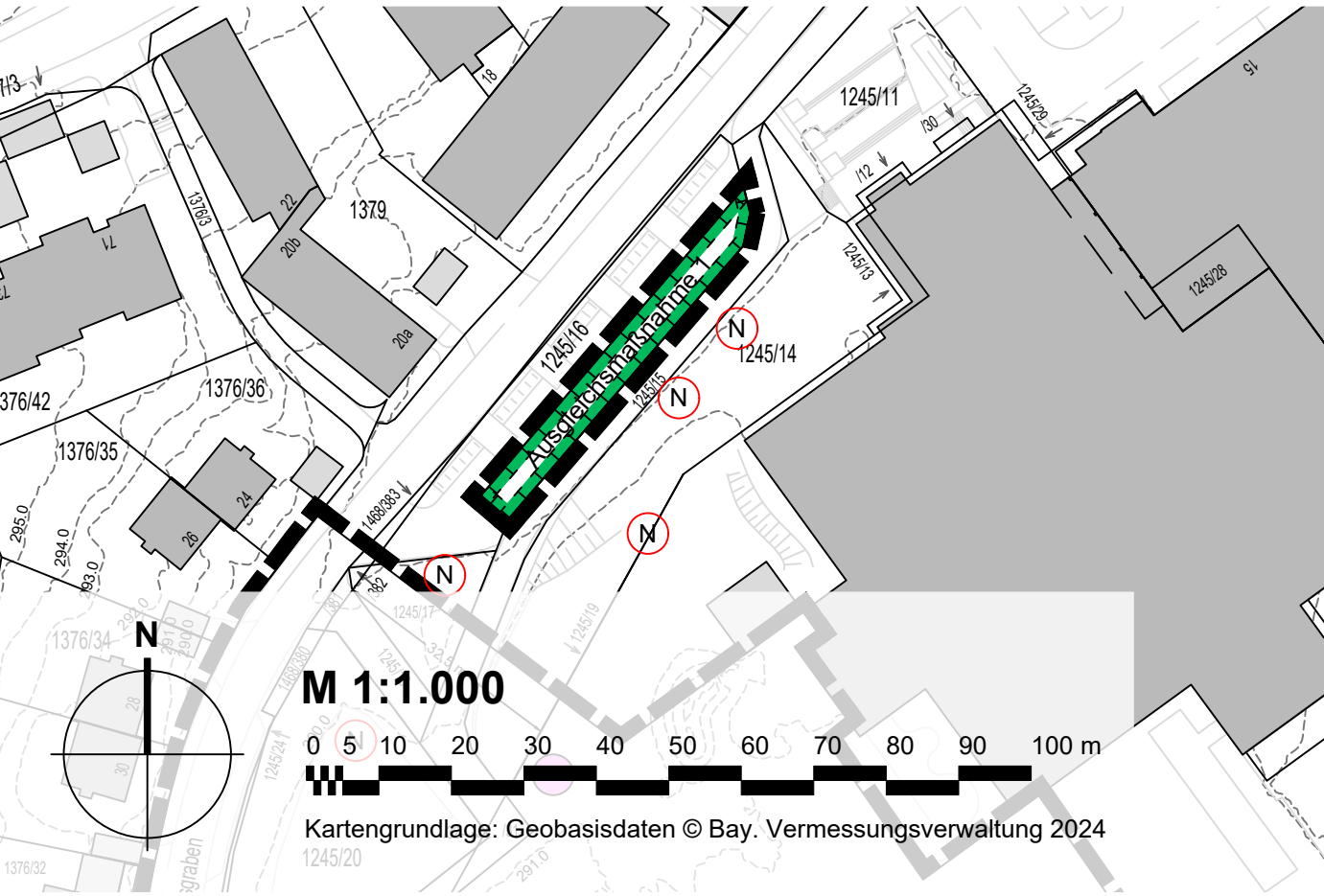
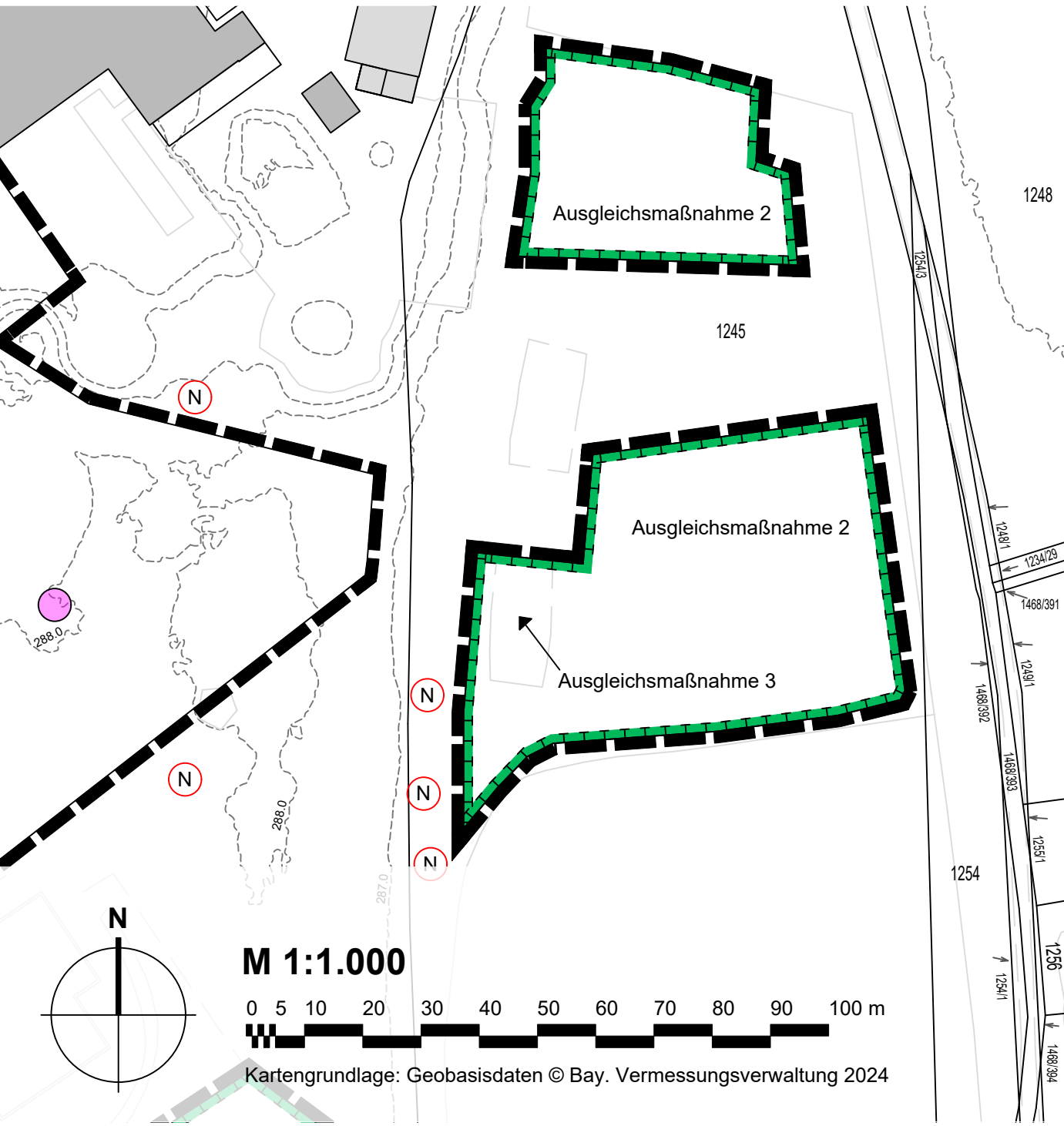


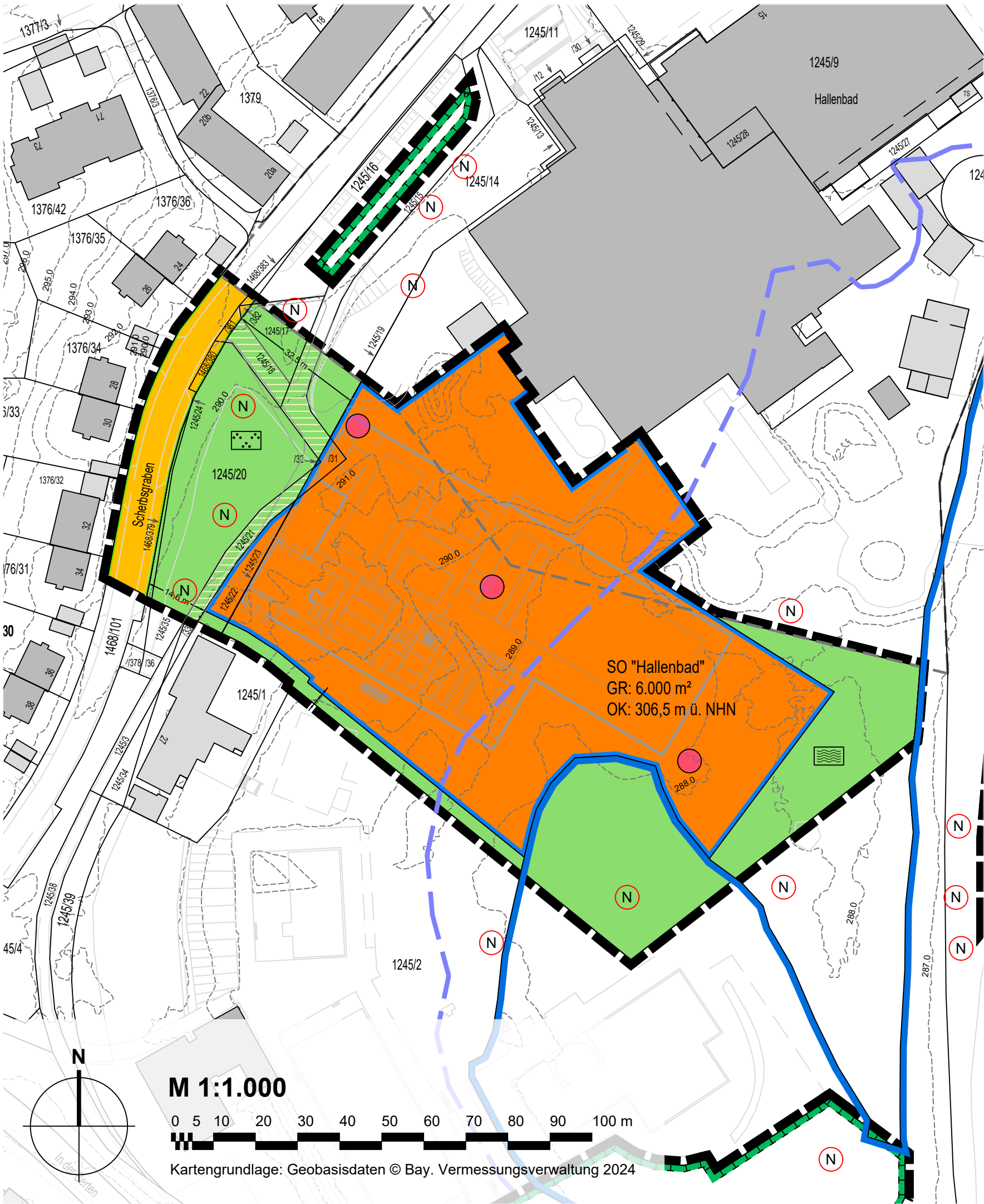
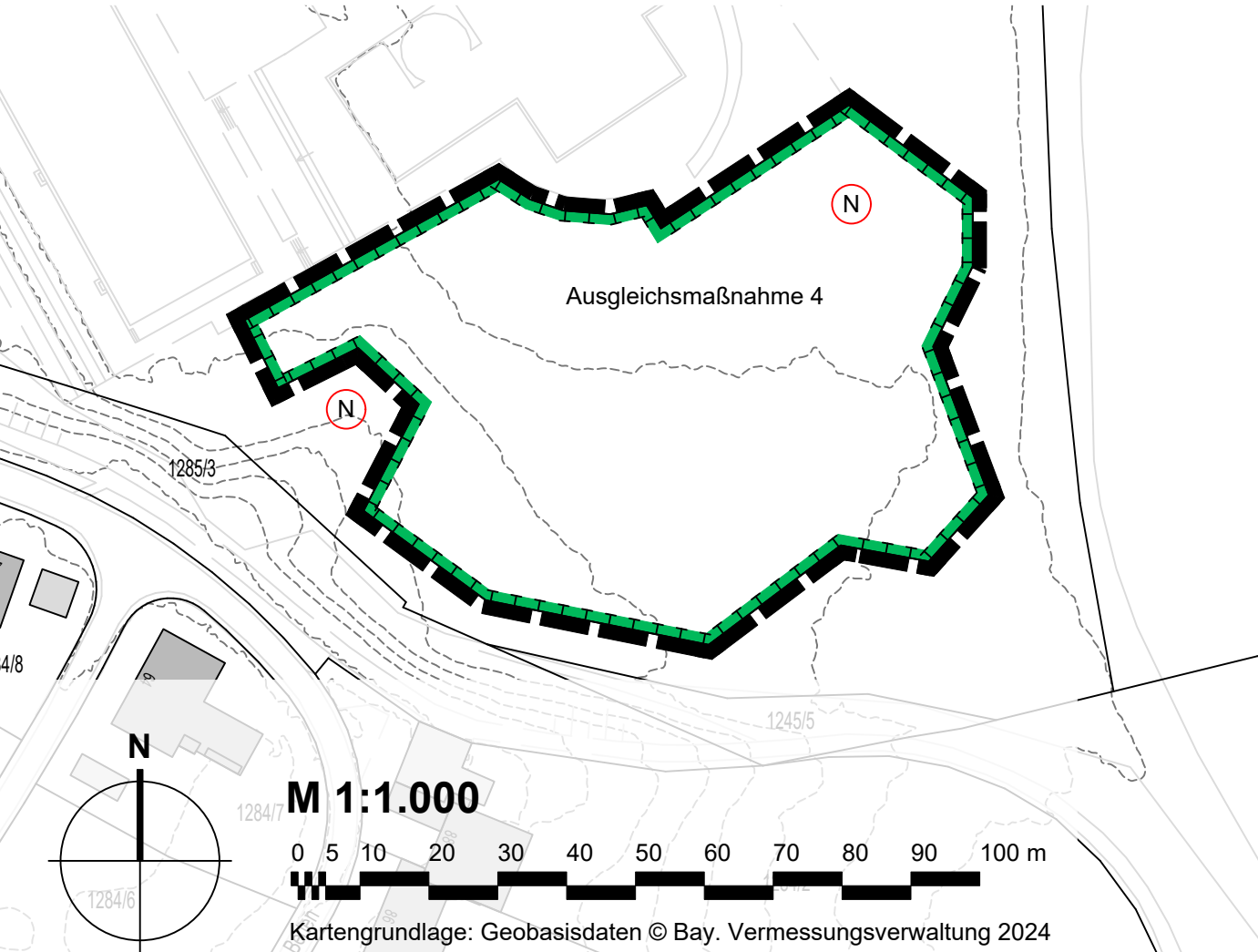
Ausgleichsmaßnahme 1 nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der Planung auf der Flr.-Nr. 1245/16, Gemarkung Fürth



Ausgleichsmaßnahmen 2 und 3 östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Planung auf der Flr.-Nr. 1245, Gemarkung Fürth



Ausgleichsmaßnahme 4 südlich angrenzend an den Geltungsbereich der Planung auf der Flr.-Nr. 1245/2, Gemarkung Fürth



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. Grünflächen
- Parkanlage
- Freibad

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
- Überschwemmungsgebiet

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)
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)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 1245/2
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- Höhenschichtlinien / bestehende Höhe des Geländes in Meter NHN
- Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (nachrichtliche Übernahme)
- Überlagerung mit bestehendem Bebauungsplan "Thermalbad Fürth"
- Möglicher Verlauf von Fußwegen durch Grünflächen
- Darstellung der Konzeption (Stand vom 16.10.2024)
- Bemaßung im Metern
- Betroffene Habitatbäume (entsprechend saP - V2)
- Lage potenziell geeigneter Standorte zur Etablierung von Nistkästen (entsprechend saP - CEF1) - ohne Ortsbestimmung

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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 Scherbsgraben und südwestlich des Fürthermare, 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.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“ ersetzt 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 der zugehörigen Ausstattung 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 m² 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 Rasenfugen, Natursteinpflaster, Rasengittersteine oder Drainflaster)
5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Im Sondergebiet sind je angefangene 500 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubb Baum 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. Das festgesetzte Sondergebiet umfasst aktuell eine Fläche von ca. 9.200 m². Dementsprechend sind 19 Laubbäume im Umfeld der entstehenden Bebauung zu pflanzen. 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“

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 vier Ausgleichsflächen im sonstigen Geltungsbereich des Plangebietes erbracht. Als Ausgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet „Hallenbad“ werden folgende Flächen zugeordnet und Maßnahmen festgesetzt:
- 7.2 Ausgleichsmaßnahme 1: Entsigelung aktuell vollversiegelter Flächen und Pflanzung von 10 heimischen Einzelgehölzen auf einer Fläche von 271 m². Lage auf der Flurnummer 1245/15, Gemarkung Fürth, nordwestlich des Sondergebietes.
- 7.3 Ausgleichsmaßnahme 2: Entwicklung eines Intensivrasens zu einer Feuchtwiese auf einer Fläche von 4.516 m². Lage auf der Flurnummer 1245, Gemarkung Fürth, östlich des Sondergebietes.
- 7.4 Ausgleichsmaßnahme 3: Entsigelung eines Beachvolleyballfeldes und Entwicklung einer Feuchtwiese auf 285 m². Lage auf der Flurnummer 1245, Gemarkung Fürth, östlich des Sondergebietes.
- 7.5 Ausgleichsmaßnahme 4: 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Fürth hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Hallenbad am Scherbsgraben“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) 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)

7) Ausgefertigt

Fürth, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

- 8) 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)



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2024



Stadt Fürth
Königsstraße 88
90762 Fürth

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

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	30.01.2025	27.11.2024	1545 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes Bearbeitung: Jeroen Erhardt Nicolas Schmeller		Planfassung: Unterschrift des Planers:	
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 US-IdNr: DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
<div><div>TB</div><div>MARKERT</div><div>Stadtplaner • Landschaftsarchitekten</div></div>			