Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1 / 2 3 / 4 5 / 6 — Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Zuweisungsfeld
- Fläche für Stellplätze, Carports, Garage + Tiefgarage (CP + Carport, GA = Garage, TG = Tiefgarage)
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche mit möglichen Fusswegverbindungen
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Bolzplatz mit Ballfangzaun max. 6 m
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radwege
- E Eigentümerweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) und eine Fläche für den Gemeinbedarf / Kindertagesstätte (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

1.2. Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§4 (3) BauNVO) Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Es werden die im Planblatt eingetragenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit diese im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen erreicht werden können.

2.2. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils das dazugehörige Gesamtgrundstück als Berechnungsgrundlage maßgeblich.

3. Bauweise

3.1. Für den Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 (2) BauNVO).

3.2. Für Hausgruppen wird eine von der offenen abweichende Bauweise 1 (A1) festgesetzt (§22 (4) BauNVO). Hierbei sind Hausgruppen auch mit Längen von mehr als 50 m zulässig, soweit diese in den Baugrenzen realisierbar sind.

3.3. Für die Bereiche in den Gartenhofbauser errichte werden sollen wird die abweichende Bauweise 2 (halboffene Bauweise A 2) festgesetzt. Hierbei sind Hausgruppen auch mit Längen von mehr als 50 m zulässig, soweit diese in den Baugrenzen realisierbar sind. Des Weiteren ist im eingeschossigen Bereich des Baufensters mit der Bauweise 2 eine geschlossene Bauweise mit Grenzbau bis zu einer Wandlänge von 5,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen(GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG)

Garagen(GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) und Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der Baugrenzen und den sonstigen dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

6 Nebenanlagen

Nebenanlagen (§14 BauNVO) sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen eine Größe von 4 m³ nicht überschreiten und sind an den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Garten Bereiche zu situieren.
Einhausungen für Mülltonnen können im Vorgarten Situiert werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1. Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18 – 20 cm wählen (s. Pflanzliste).

7.2. Festgesetzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach einem Abgang zu ersetzen.

7.3. Während aller Bauarbeiten sind die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)" einzuhalten.

7.4. Unbebauten Grundstücke soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten und Stellflächen benötigt werden gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. der Pflanzliste zu verwenden.

Zuordnungsfestsetzung:

Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen gem. 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. §§ 135 a bis c BauGB:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 278d werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet

Nr.	Grundstücke Gemarkung Fürth = fettdruck	Widmung	Zugeordnete Fläche
A1	1304/19 Gem. Sack	Zu Kiebitz und Feldlerche ist Bitterstellungung bei Bruthöhlen Ackerbrache, Ackerbrache, Ackerbrache,