Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

MU 1	Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO mit Teilflächennummerierung	GE 1

Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO mit Teilflächennummerierung

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8	max. Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,8	max. Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 3,0
GH = min. 10,50 m	Mindestens ert. Gebäudehöhe mit Angabe in Meter ü. ÖK Eisenbahnschienen als 10,50 m	
GH = max. 18,50 m	Max. zul. Gebäudehöhe mit Angabe in Meter ü. OK Erschließungsstraße (z.B. 18,50 m)	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baulinie	g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze	a	abweichende Bauweise

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Bahnanlagen: best. U-Bahntrasse (Unterirdisch)

5. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
	Geh- und Radweg
P	öffentliche Stellplätze
P_F	öffentliche Fahrradstellplätze

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung:	
	Elektrizität
	Gas (Gasdruckregelstation)

7. Hauptabwasserleitung

	gepl. Hauptabwasserleitung in privaten Grundstücksflächen

8. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D (D-E-0.000.1999)	Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Angabe der Aktennummerierung, sands unten aus Denkmalpflege

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	zu pflanzende Bäume (siehe Textfestsetzung)	best. Baum, zu erhalten
	best. Baum	

11.Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bemaßung in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	best. Freileitung DB
297,00 ü. NN	Bezugshöhe über Normalhalt (NN) in Meter, zulässige Höhenlage
	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
NA	Nebenanlagen
PH	Parkhaus
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz

Hinweise durch Planzeichen

	Flurstücksgrenzen (Bestand)
270/8	Höhenlinie mit Angaben ü. NN
	Flurnummer
	best. Bebauung
	best. Transformatorenstation
	Bahnanlagen: best. U-Bahntrasse (Unterirdisch/Oberirdisch)
	gepl. Zuwegung zu best. U-Bahn-Haltestelle

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "MU" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Urbanes Gebiet i. S. d. § 6a BauNVO festgesetzt. In den mit MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7 und MU12 gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbaunutzungen im Sinne des § 6a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "GE" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen zur Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) sowie Gartenbaubetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind im Gewerbegebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 8 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise

In den Baufeldern MU5, MU6, MU7, MU9 und MU 12 gilt die geschlossene Bauweise. Im Baufeldern MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU10, MU11 und MU13 gilt die abweichende Bauweise mit Gebäudelänge für bauliche Anlagen von max. 95,00 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Gebäudehöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufelder.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Ein Mindestabstand der Vorderkante des Vordaches zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 1,00 m ist zu gewährleisten. Die Gesamttiefe der durch Vordächer überschrittenen Baugrenze darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Im Bereich GE 3 sind nicht dauerhaft überdachte Außenbereichsnutzungen im Sinne baulicher Anlagen gem. BayBO (z. B. Freischankflächen und vergleichbare Nutzungen) sowie Beschattungselemente (z.B. Sonnenschirme, Markisen, und Sonnensegel) und Werbeanlagen unzulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

4. Abstandsflächenbaulasten im Urbanen Gebiet (MU)

Die erforderliche Abstandsflächenfläche in den mit MU gekennzeichneten Bereichen des Planungsgebietes wird wie folgt gregelt:

Begriffsdefinitionen:
Bauliche Anlage mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen: (**Geb $_{GE}$**)
Bauliche Anlage mit gemischten Nutzungen: (**Geb $_{MU}$**)
Parkhaus/Parkgarage: **(PH)**

Regelung der erforderlichen Abstandsflächentiefen:

Geb $_{GE}$: 0,25 H für Flassadenseiten der baulichen Anlage ohne gegenüberliegende Gebäude und zu zu öffentlichen und öffentlich zugänglich gewidmeten Verkehrsflächen sowie bei Hauptausrichtung der Gebäuden und anderen baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebiet mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen

Geb $_{GE}$: 0,5 H für Fassadenseiten der baulichen Anlagen bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebiet mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen

Geb $_{W}$: 0,75 H
PH 0,25 H

Das erforderliche Mindestabstandsflächentiefenmaß von 3,00 m gem. BayBO ist zwingend zu gewährleisten und darf nicht unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5. Abstandsflächentiefen im Gewerbegebiet (GE)

Die erforderliche Abstandsflächentiefe in den mit GE gekennzeichneten Bereichen beträgt 0,25 H.

6. Pflanzmaßnahmen im Planungsgebiet

Die Anlage von Stellplätzen für Baumpflanzungen der Stadt Fürth" in aktueller Fassung, insbesondere bezüglich der Mindestbreiten von Baumpflanzungen innerhalb von Pflanzstreifen, sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen sind unterirdische Leitungsrechte zu beachten. Für den Schutz der Wurzelbereiche sind Wurzelschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu treffen. Es ausreichender Abstand zu den Gebäuden und Leitungen ist vorzusehen. Der Abstand ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Urbane Gebiete (MU)

In den als urbanes Gebiet gekennzeichneten Teilflächen MU3, MU4, MU6 und MU7 der Festsetzungen sind Wohnungszugänge zulässig. Aufgrund der eventuell vorkommenden Altlasten ist, falls diese vorkommen und nicht entfernt werden, auf unversiegelten Flächen mit Wohnnutzung eine Andeckung mit mind. 35 cm unbelasteten Oberboden vorzusehen. Innerhalb der MU flurgesetzlichen Lagerplätze – Übersicht zwischen Teil festgesetzten Baufenster in Straßennähe als Abeelbaume vorzeitig gem. Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im weiteren ist zur Durchgrünung je 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum, mind. gem. Pflanzliste B, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begrünung von Lärmschutzwänden:

Sofern im Zuge der Planungen Lärmschutzwände erforderlich werden sind diese in Abhängigkeit ihrer Bauart angemessen zu begrünen. Bevorzugt sind hierzu berankte Rankpflanzen der Pflanzenliste D mit geeigneten Rankhilfen (z.B. Drahtseilsystem) zu verwenden.

Öffentlicher Straßenraum

Für die nördlich der Planstraße gelgante Längsparker ist alle 2 Parkstände je ein großkronige, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Alleebaum Al, 4xv, mDB StU 20-25 (Kronenansatz mind. 2,20 m) vorzeitig gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten dass keine durch Windbruch oder Windwurf gefährdeten Arten verwendet werden und die notwendigen Abstände zu unterirdischen Versorgungsleitungen eingehalten sind.

Die über die U-Bahntrasse geplanten PKW-Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen, niedrigen Schnitthecken vorzeitig gemäß Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind nicht als Stellplatz ist ein angemessenen dimensionierter Abstandsstreifen anzulegen (z.B.: aus Kies). Baumpflanzungen sind hier nicht zulässig.

Geh- und Radwege sind angemessen durch Anlage von begleitenden Hecken- und Strauchstrukturen vorrangig gemäß Pflanzliste C zu begrünen.

Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum sind im Vorfeld mit dem Grünflächenamt der Stadt Fürth abzustimmen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

7.1 Baumbestand:

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ab der westlichen Grenze des einem, Lückschppens einschließlich des Baums Nr. 76 als Anlage belgefügten Bestandsplans - Bestandsgehölze, erstellt durch WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg vom 26.09.2018, sind zu erhalten. Bei zu erhaltenden Bäumen sind ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen von einem Sachverständigen für Baumpflege fachmännisch zu beglelten (ökologische Baubegleitung). Vor Herstellung des öffentlichen Straßenraumes ist zum Schutz des Baumbestandes eine Wurzelbrücke im Kronentraufbereich des Baums Nr. 87 (siehe Bestandsplan vom 26.09.2018) anzulegen. Die Maßnahme ist zwingend fachmännisch durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind notwendige Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu sichern. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der gesamten Bauphase dauerhaft zu erhalten. Die Maßgaben der RAS-LP 4 sind einzuhalten und anzusehen und deren Einhaltung durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 BauGB sind **mindestens** folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4 entlang der bestehenden Bäume im Bereich des Lockschuppens und der