

Festsetzen durch Planzeichen:

gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

MU 1 Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauVO mit Teilflächenummernummerung GE 1 Gewerbegebiet i.S.d. § 8a BauVO mit Teilflächenummernummerung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 max. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
 0,0 Mindestanzahl der Gebäudeteile mit Angabe in Meter o. OK Erschließungsstraße (z.B. 10,50 m)
 GH = max. 10,50 m Max. zul. Gebäudehöhe mit Angabe in Meter o. OK Erschließungsstraße (z.B. 18,50 m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0,8 max. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
 0,0 Mindestanzahl der Gebäudeteile mit Angabe in Meter o. OK Erschließungsstraße (z.B. 10,50 m)
 GH = max. 10,50 m Max. zul. Gebäudehöhe mit Angabe in Meter o. OK Erschließungsstraße (z.B. 18,50 m)

g geschlossene Bauweise
 a abweichende Bauweise

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

Bahnanlagen: best. U-Bahntrasse (Unterirdisch)

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Fußweg
 Geh- und Radweg
 öffentliche Stellplätze
 öffentliche Fahrradstellplätze

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

Zweckbestimmung
 Elektrizität
 Gas (Gasdruckstation)

7. Hauptwasserleitung

ggf. Hauptwasserleitung in privaten Grundstücksfächern

8. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche

Fortsetzung sonstige Planzeichen:

Nutzungsschablone

Art der Nutzung z.B. öffentliche Grünfläche
 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,8
 Mindestanzahl der Gebäudeteile mit Angabe in Meter o. OK Erschließungsstraße (z.B. 10,50 m)

gem. teilschrittlicher Festsetzung erforderlich
 Baugruben u. Nr. für Festsetzung max. zul. Gebäudehöhe

Hinweise durch Planzeichen

Hinterlegungsnummer (Bestand)
 Flurnummer
 Höhenlinie mit Angaben u. NN
 best. Bebauung
 best. Transformationsstation
 geg. Zwangung zu best. Urbanen 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 BauVO festgesetzt**. In den mit MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11 gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbauzonen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO bzw. städtebaulichen Grünanlagen zuzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. § 6a BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO).

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "GE" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein **Gewerbegebiet i. S. d. § 8a BauVO festgesetzt**. Wohnungen für Aufstiegsberufstätige sowie für Berufstätige und Studierende sind im Gewerbegebiet zulässig und dürfen im Gewerbegebiet im Bereich der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) sowie Gartenbauarbeiten (i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVO) sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 8a BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO).

2. Bauweise

In den Bauweisen MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11, GE 1 und GE 2 gilt die abweichende Bauweise mit max. Gebäudehöhe für bautechnische Angaben von max. 90,00 m. In § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 8a BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO.

3. Überbauten Grundstücksfläche

Die überbauten Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufelder. Im Bereich GE 3 sind nicht dauerhaft überbaute Außenbereichsanlagen im Sinne baulicher Anlagen gem. BayDO (z.B. Freizeitanlagen, Spielplätze, Sportanlagen, etc.) sowie Beschattungselemente (z.B. Sonnenschirme, Markisen, etc.) und temporäre Pavillonen auch außerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 8a BauVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO).

4. Abstandsflächen im Urbanen Gebiet (MU)

Die erforderliche Abstandsflächenform in den mit MU gekennzeichneten Bereichen des Planungsgebietes wird wie folgt geregelt:

Begriffdefinitionen:
 Bauliche Anlagen mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen: (Geb_g)
 Bauliche Anlagen mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen: (Geb_g)
 Parkhaus/Parkgarage: (PH)

5. Abstandsflächen im Gewerbegebiet (GE)

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

6. Planmaßnahmen im Planungsgebiet

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit anderweitig Vorschriften oder Maßgaben dieses nicht widersprechen, als naturhafte Grünflächen anzusehen und zu gestalten. Für die Begrünung sind autonome (standortförmige) Bäume und Straucharten zu verwenden. Grass-Krautbestände sind durch jährliche Pflegemaßnahmen (z.B. Mahlen, Mähen, etc.) zu erhalten. Gärtnische Nutzungen sind auf den vorhandenen Böden im Planungsgebiet aufgrund der beinahe totalen Unzulässigkeit.

Sämtliche festgesetzten Baumfällungen (ohne örtliche Festsetzung) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und nach Abgabe gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes und seiner gründerischen Festsetzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO). Die Vorgaben der Ausdrucksform der Baufällungen der Stadt Fürth in aktueller Fassung, insbesondere bezüglich der Mindestformen von Baumfällungen innerhalb von Baufällungen, sind einzuhalten. Bei Baumfällungen im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass keine durch Windbruch oder Windwurf gefährdeten Arten verwendet werden. Ein ausreichender Abstand zu den Bahnanlagen ist vorzuziehen. Der Abstand ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Fortsetzung von 6. Planmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Urbane Gebiete (MU)

In den als urbane Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbauzonen zuzurechnen. In diesen Teilflächen sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen. In den als urbane Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbauzonen zuzurechnen. In diesen Teilflächen sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen. In den als urbane Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbauzonen zuzurechnen. In diesen Teilflächen sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen.

Bereich Gewerbegebiet (GE)

In den als gewerbliche Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen. In den als gewerbliche Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen. In den als gewerbliche Gebiete gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind die Anforderungen an die Baufällungen zu erfüllen.

Öffentlicher Straßenraum

Die über den öffentlichen Straßenraum geplanten Langparks sind als Langparks zu verstehen, die im öffentlichen Straßenraum zu errichten sind. Die Langparks sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Langparks sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Langparks sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen

Die öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

2. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Baumbestand:

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist als Baumbestand zu verstehen, der im öffentlichen Straßenraum zu errichten ist. Der Baumbestand ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Der Baumbestand ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

2. Stationärer Baumzustand

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden stationären Baumzustände sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden stationären Baumzustände sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

3. Stämmeschutz:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Stämme sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Stämme sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

4. Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Grabungsarbeiten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Grabungsarbeiten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

5. Herstellung von Versorgungsstrassen:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Versorgungsstrassen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Versorgungsstrassen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

6. Baupflichtige Bodenverhältnisse:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenverhältnisse sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenverhältnisse sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

7. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Maßnahmen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Maßnahmen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

8. Anreicherung des Bodenschatzes:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

9. Anreicherung des Bodenschatzes:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen - Passiv-Schaltschutz

Das nachfolgende Planzeichen liegt den schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Söping Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13214/2 vom 25.04.2018 zugrunde. Alle Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 in der aktuell gültigen Ausgabe zu errichten.

Teilschrittliche Gewerbegebiete (GE)

Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

GE 1 und GE 2	65	51
GE 3	77	62

Wohnräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Schlafzimmer):

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Wohnräume sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Wohnräume sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

13. Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn

Aufgrund der südlich an das Baugrundstück angrenzenden umfangreichen Bahnanlagen besteht eine Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn AG für die jeweiligen Baugesuche im Planungsgebiet. Die Ergebnisse der Abstimmung sind den Planungen zugewandt zu beachten (§ 9 Abs. 4 BauGB).

10. Vorkerkehren zum Schutz vor Immissionen - Erschütterungsschutz

Das nachfolgende Planzeichen liegt den erschütterungstechnischen Untersuchungen der Wolfgang Söping Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13430/1 vom 07.12.2017 zugrunde.

Wohnungen oder Wohnähnliche Nutzungen im Planungsbereich

In den im nachfolgenden Zeichnung gekennzeichneten Bereichen sind bei der Umsetzung von Wohn- oder Wohnähnlichen Nutzungen im Planungsbereich zu berücksichtigende Maßnahmen zu ergreifen. Die im nachfolgenden Zeichnung gekennzeichneten Bereiche sind bei der Umsetzung von Wohn- oder Wohnähnlichen Nutzungen im Planungsbereich zu berücksichtigende Maßnahmen zu ergreifen.

Vermeidungsmaßnahme 1:

Die Rodung von Gehölzen ist nicht gestattet zum Erhalt gekennzeichneten Bereiche sind darf nur innerhalb der gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässigen Zonen erfolgen. Die Rodung von Bäumen ist dementsprechend in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Durch diesen Zeitraum werden Schutzmaßnahmen im Bereich der Rodung zu ergreifen. Günstig gilt für den Bereich von Gebäuden und den Baugruben.

Vermeidungsmaßnahme 2:

Bereitstellung von Nisthilfen für den Hausseper (z.B. 2 Spertienglocken für 6 Brutpaare oder 6 Nistkästen) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen fachlich qualifizierten Fachbetriebe. Die Anbringung der Kästen hat zu erfolgen innerhalb eines Jahres nach Beginn der Abbruch- / Sanierungsarbeiten, an dem sanieren bzw. neuem Gebäude bzw. vorgehend an den Rohbauten anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme 3:

Als Ausgleich für den Verlust der Freiflächen, die Nahrungsgrundlage der Vögel stellen, sind geeignete und ausreichend dimensionierte Freiflächen im Planungsbereich nutzbar zu begrünen und Grün- / Krautbestände durch jährliche Pflegemaßnahmen mit Entfernung des Mülls (kein Mulchen) als Ende August zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme 4:

Für diese Flächen ist ein ca. 3 m breiter Streifen zwischen den bestehenden Bahnhöfen und der geplanten Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans vorgesehen. Die Fläche geht von der südlichen Grundstücksgrenze bis zum östlichen Ende des als MU ausgewiesenen Bereichs. Da aufgrund von Maßnahmen im Zuge des Überflurgrünbaus teilweise Bodenabdichtungen auszuführen sind, sind hier Grünstrassen aus geeigneten Gräsern und Straucharten anzulegen. Die genaue Planung der Ausgestaltung ist entsprechend der zukünftigen Gebäudeplanung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

5. Vorkerkehren zum Schutz vor Immissionen - Passiv-Schaltschutz

Das nachfolgende Planzeichen liegt den schalltechnischen Untersuchungen der Wolfgang Söping Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 13214/2 vom 25.04.2018 zugrunde. Alle Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 in der aktuell gültigen Ausgabe zu errichten.

Teilschrittliche Gewerbegebiete (GE)

Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Das Gewerbegebiet ist im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

GE 1 und GE 2	65	51
GE 3	77	62

Textliche Hinweise

1. Gesetz, Normen, DIN-Vorschriften

Die in den Urteilen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (inkl. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sind während der allgemeinen Dienststunden des Stadtplanungsamtes, Sachgebiet Bebauungsplan im Technischen Rathaus der Stadt Fürth, Hirschenstraße 2, 91054 Fürth, zu den Zeiten 2 bis 22, eingesehen werden.

2. Denkmalschutz:

Im Planungsbereich befinden sich Baudenkmäler. Die denkmalschutzrechtlichen Unterlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die denkmalschutzrechtlichen Unterlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die denkmalschutzrechtlichen Unterlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

3. Altlasten:

Im Planungsbereich sind Altlasten bekannt. Details hierzu sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

4. Bahnanlagen:

Auf den Flächen südlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnanlagen. Für das Planungsbereich wurde durch die TÜV SÜD Industrie Service ein Gutachten (Gutachten über die Emissionen niedrigerfrequenter Schwingungen) erstellt. Demnach können Gefährdungen für Personen durch direkte Einwirkungen aus niedrigen Frequenzen und magnetischen Feldern im Planungsbereich zu erwarten sein. Die Gefährdungen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Gefährdungen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Gefährdungen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

5. Elektrische Anlagen:

Im Planungsbereich sind elektrische Anlagen bekannt. Details hierzu sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen. Die elektrischen Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die elektrischen Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die elektrischen Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

6. Bodenschutz, Planarbeiten sowie Durchgrünung privater Grünflächen:

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschutze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschutze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschutze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

Satzung des Bebauungsplans Nr. 291b "Hornschuch-Campus"

Die Stadt Fürth erläßt gem. Beschluss des Stadtrates vom _____ auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 62, BayRS 7-3/10), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) Art. 21 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2016 (GVBl. S. 523) Art. 23 des Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GG) i. F. d. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 291b "Hornschuch-Campus"

§ 1
 Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 291b "Hornschuch-Campus" aufgestellt.

§ 2
 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Textteil, sowie dem Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen i.d.F. vom _____

§ 3
 Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürth gem. § 10 BauGB in Kraft.

Fürth, den _____
 Dr. Thomas Jung
 Oberbürgermeister

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Einzelteile der dem Denkmalschutz unterliegt, mit Angabe der Aktennummer des Landesamtes für Denkmalpflege

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

0,25 H für Fassaden der baulichen Anlage ohne gegenüberliegende Gebäude und zu gegenüberliegenden Gebäuden und anderen baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebietes mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen

0,5 H für Fassaden der baulichen Anlagen bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen

0,25 H für Fassaden der baulichen Anlagen bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen

11. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Best. Freizeitanlage DB
 Umgrünung von Flächen für Neuanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- und öffentliche Freizeitanlagen
 Umgrünung von Flächen für Neuanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts- und öffentliche Freizeitanlagen

Regelung der erforderlichen Abstandsflächen:

0,25 H für Fassaden der baulichen Anlage ohne gegenüberliegende Gebäude und zu gegenüberliegenden Gebäuden und anderen baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebietes mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen

0,5 H für Fassaden der baulichen Anlagen bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen

0,25 H für Fassaden der baulichen Anlagen bei gegenüberliegenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes mit Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen

2. Baupflichtige Bodenverhältnisse

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenverhältnisse sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenverhältnisse sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Maßnahmen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Maßnahmen sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

4. Anreicherung des Bodenschatzes

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Bodenschatze sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA LM um mindestens 15 dB unterschreitet (Reizwertvorgabe).

Solfern im Gewerbegebiet tags zu schützende Räume (Bürosräume, Sozialräume) bzw. auch nachts zu schützende Räume (Betriebswohnungen) errichtet werden dürfen, müssen diese bezüglich der einwirkenden Verkehrsercheinungen ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 in der aktuell gültigen Ausgabe zu errichten.

Teilschrittliche urbane Gebiete (MU)

Entlang der südlichen Planungsgebietesgrenze wird eine geschlossene Bauweise mit einer Mindesthöhe von 10,5 m über Gelände festgesetzt. Anstelle von Gebäuden kann auch eine Lärmschutzwand errichtet werden, welche die Anforderungen der ZTV LSW 05 erfüllen muss. Die Gebäude bzw. Lärmschutzwand dürfen in alle Richtungen schallreflektierend ausgeführt werden.

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist die Errichtung dieser baulichen Anlagen entlang der festgesetzten Baulinie Voraussetzung für die weitere Bebauung im urbanen Gebiet. Ausnahmsweise ist eine abschneisweise Bebauung zulässig, wenn die weitergehenden Maßgaben zum Immissionsschutz nachweislich erfüllt sind.

Wohnräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen, Schlafzimmer):

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Wohnräume sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Wohnräume sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

13. Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn

Aufgrund der südlich an das Baugrundstück angrenzenden umfangreichen Bahnanlagen besteht eine Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn AG für die jeweiligen Baugesuche im Planungsgebiet. Die Ergebnisse der Abstimmung sind den Planungen zugewandt zu beachten (§ 9 Abs. 4 BauGB).

11. Altlasten im Planungsbereich

Im Planungsbereich sind Altlasten bekannt. Details hierzu sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die Altlasten sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

12. Rückhaltung Oberflächenwasser und Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen aus Starkregenereignissen

Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Oberflächenwasser sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Oberflächenwasser sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Die im öffentlichen Straßenraum zu errichtenden Oberflächenwasser sind im öffentlichen Straßenraum zu errichten.

13. Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn

Aufgrund der südlich an das Baugrundstück angrenzenden umfangreichen Bahnanlagen besteht eine Abstimmungsverpflichtung mit der Deutschen Bahn AG für die jeweiligen Baugesuche im Planungsgebiet. Die Ergebnisse der Abstimmung sind den Planungen zugewandt zu beachten (§ 9 Abs. 4 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Im Bereich MU 1 - MU 9 sind je Grundstück mind. 50 % der baulichen Anlagen mit Grünlich auszuführen. Sie sind mind. als stonorenes Gründach mit einer Mindesthöhe von mind. 4 cm als "Sedumtypisch" bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Planzettel F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kibblern und Gräsern herzustellen und zu erhalten. Dächer von Garagen sind ebenfalls mit entwerfender Dachgestaltung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 BauGB i. V.m. Art 81 Abs. 2 BauGB)

2. Dachform

In dem Planungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäudeaufbauten ausschließlich mit Flachdach zulässig. Ausnahmen hiervon bilden die Dachformen GZ 1, GZ 2, GZ 3, GZ 4, GZ 5, GZ 6, GZ 7, GZ 8, GZ 9, GZ 10, GZ 11, GZ 12, GZ 13, GZ 14, GZ 15, GZ 16, GZ 17, GZ 18, GZ 19, GZ 20, GZ 21, GZ 22, GZ 23, GZ 24, GZ 25, GZ 26, GZ 27, GZ 28, GZ 29, GZ 30, GZ 31, GZ 32, GZ 33, GZ 34, GZ 35, GZ 36, GZ 37, GZ 38, GZ 39, GZ 40, GZ 41, GZ 42, GZ 43, GZ 44, GZ 45, GZ 46, GZ 47, GZ 48, GZ 49, GZ 50, GZ 51, GZ 52, GZ 53, GZ 54, GZ 55, GZ 56, GZ 57, GZ 58, GZ 59, GZ 60, GZ 61, GZ 62, GZ 63, GZ 64, GZ 65, GZ 66, GZ 67, GZ 68, GZ 69, GZ 70, GZ 71, GZ 72, GZ 73, GZ 74, GZ 75, GZ 76, GZ 77, GZ 78, GZ 79, GZ 80, GZ 81, GZ 82, GZ 83, GZ 84, GZ 85, GZ 86, GZ 87, GZ 88, GZ 89, GZ 90, GZ 91, GZ 92, GZ 93, GZ 94, GZ 95, GZ 96, GZ 97, GZ 98, GZ 99, GZ 100, GZ 101, GZ 102, GZ 103, GZ 104, GZ 105, GZ 106, GZ 107, GZ 108, GZ 109, GZ 110, GZ 111, GZ 112, GZ 113, GZ 114, GZ 115, GZ 116, GZ 117, GZ 118, GZ 119, GZ 120, GZ 121, GZ 122, GZ 123, GZ 124, GZ 125, GZ 126, GZ 127, GZ 128, GZ 129, GZ 130, GZ 131, GZ 132, GZ 133, GZ 134, GZ 135, GZ 136, GZ 137, GZ 138, GZ 139, GZ 140, GZ 141, GZ 142, GZ 143, GZ 144, GZ 145, GZ 146, GZ 147, GZ 148, GZ 149, GZ 150, GZ 151, GZ 152, GZ 153, GZ 154, GZ 155, GZ 156, GZ 157, GZ 158, GZ 159, GZ 160, GZ 161, GZ 162, GZ 163, GZ 164, GZ 165, GZ 166, GZ 167, GZ 168, GZ 169, GZ 170, GZ 171, GZ 172, GZ 173, GZ 174, GZ 175, GZ 176, GZ 177, GZ 178, GZ 179, GZ 180, GZ 181, GZ 182, GZ 183, GZ 184, GZ 185, GZ 186, GZ 187, GZ 188, GZ 189, GZ 190, GZ 191, GZ 192, GZ 193, GZ 194, GZ 195, GZ 196, GZ 197, GZ 198, GZ 199, GZ 200, GZ 201, GZ 202, GZ 203, GZ 204, GZ 205, GZ 206, GZ 207, GZ 208, GZ 209, GZ 210, GZ 211, GZ 212, GZ 213, GZ 214, GZ 215, GZ 216, GZ 217, GZ 218, GZ 219, GZ 220, GZ 221, GZ 222, GZ 223, GZ 224, GZ 225, GZ 226, GZ 227, GZ 228, GZ 229, GZ 230, GZ 231, GZ 232, GZ 233, GZ 234, GZ 235, GZ 236, GZ 237, GZ 238, GZ 239, GZ 240, GZ 241, GZ 242, GZ 243, GZ 244, GZ 245, GZ 246, GZ 247, GZ 248, GZ 249, GZ 250, GZ 251, GZ 252, GZ 253, GZ 254, GZ 255, GZ 256, GZ 257, GZ 258, GZ 259, GZ 260, GZ 261, GZ 262, GZ 263, GZ 264, GZ 265, GZ 266, GZ 267, GZ 268, GZ 269, GZ 270, GZ 271, GZ 272, GZ 273, GZ 274, GZ 275, GZ 276, GZ 277, GZ 278, GZ 279, GZ 280, GZ 281, GZ 282, GZ 283, GZ 284, GZ 285, GZ 286, GZ 287, GZ 288, GZ 289, GZ 290, GZ 291, GZ 292, GZ 293, GZ 294, GZ 295, GZ 296, GZ 297, GZ 298, GZ 299, GZ 300, GZ 301, GZ 302, GZ 303, GZ 304, GZ 305, GZ 306, GZ 307, GZ 308, GZ 309, GZ 310, GZ 311, GZ 312, GZ 313, GZ 314, GZ 315, GZ 316, GZ 317, GZ 318, GZ 319, GZ 320, GZ 321, GZ 322, GZ 323, GZ 324, GZ 325, GZ 326, GZ 327, GZ 328, GZ 329, GZ 330, GZ 331, GZ 332, GZ 333, GZ 334, GZ 335, GZ 336, GZ 337, GZ 338, GZ 339, GZ 340, GZ 341, GZ 342, GZ 343, GZ 344, GZ 345, GZ 346, GZ 347, GZ 348, GZ 349, GZ 350, GZ 351, GZ 352, GZ 353, GZ 354, GZ 355, GZ 356, GZ 357, GZ 358, GZ 359, GZ 360, GZ 361, GZ 362, GZ 363, GZ 364, GZ 365, GZ 366, GZ 367, GZ 368, GZ 369, GZ 370, GZ 371, GZ 372, GZ 373, GZ 374, GZ 375, GZ 376, GZ 377, GZ 378, GZ 379, GZ 380, GZ 381, GZ 382, GZ 383, GZ 384, GZ 385, GZ 386, GZ 387, GZ 388, GZ 389, GZ 390, GZ 391, GZ 392, GZ 393, GZ 394, GZ 395, GZ 396, GZ 397, GZ 398, GZ 399, GZ 400, GZ 401, GZ 402, GZ 403, GZ 404, GZ 405, GZ 406, GZ 407, GZ 408, GZ 409, GZ 410, GZ 411, GZ 412, GZ 413, GZ 414, GZ 415, GZ 416, GZ 417, GZ 418, GZ 419, GZ 420, GZ 421, GZ 422, GZ 423, GZ 424, GZ 425, GZ 426, GZ 427, GZ 428, GZ 429, GZ 430, GZ 431, GZ 432, GZ 433, GZ 434, GZ 435, GZ 436, GZ 437, GZ 438, GZ 439, GZ 440, GZ 441, GZ 442, GZ 443, GZ 444, GZ 445, GZ 446, GZ 447, GZ 448, GZ 449, GZ 450, GZ 451, GZ 452, GZ 453, GZ 454, GZ 455, GZ 456, GZ 457, GZ 458, GZ 459, GZ 460, GZ 461, GZ 462, GZ 463, GZ 464, GZ 465, GZ 466, GZ 467, GZ 468, GZ 469, GZ 470, GZ 471, GZ 472, GZ 473, GZ 474, GZ 475, GZ 476, GZ 477, GZ 478, GZ 479, GZ 480, GZ 481, GZ 482, GZ 483, GZ 484, GZ 485, GZ 486, GZ 487, GZ 488, GZ 489, GZ 490, GZ 491, GZ 492, GZ 493, GZ 494, GZ 495, GZ 496, GZ 497, GZ 498, GZ 499, GZ 500, GZ 501, GZ 502, GZ 503, GZ 504, GZ 505, GZ 506, GZ 507, GZ 508, GZ 509, GZ 510, GZ 511, GZ 512, GZ 513, GZ 514, GZ 515, GZ 516, GZ 517, GZ 518, GZ 519, GZ 520, GZ 521, GZ 522, GZ 523, GZ 524, GZ 525, GZ 526, GZ 527, GZ 528, GZ 529, GZ 530, GZ 531, GZ 532, GZ 533, GZ 534, GZ 535, GZ 536, GZ 537, GZ 538, GZ 539, GZ 540, GZ 541, GZ 542, GZ 543, GZ 544, GZ 545, GZ 546, GZ 547, GZ 548, GZ 549, GZ 550, GZ 551, GZ 552, GZ 553, GZ 554, GZ 555, GZ 556, GZ 557, GZ 558, GZ 559, GZ 560, GZ 561, GZ 562, GZ 563, GZ 564, GZ 565, GZ 566, GZ 567, GZ 568, GZ 569, GZ 570, GZ 571, GZ 572, GZ 573, GZ 574, GZ 575, GZ 576, GZ 577, GZ 578, GZ 579, GZ 580, GZ 581, GZ 582, GZ 583, GZ 584, GZ 585, GZ 586, GZ 587, GZ 588, GZ 589, GZ 590, GZ 591, GZ 592, GZ 593, GZ 594, GZ 595, GZ 596, GZ 597, GZ 598, GZ 599, GZ 600, GZ 601, GZ 602, GZ 603, GZ 604, GZ 605, GZ 606, GZ 607, GZ 608, GZ 609, GZ 610, GZ 611, GZ 612, GZ 613, GZ 614, GZ 615, GZ 616, GZ 617, GZ 618, GZ 619, GZ 620, GZ 621, GZ 622, GZ 623, GZ 624, GZ 625, GZ 626, GZ 627, GZ 628, GZ 629, GZ 630, GZ 631, GZ 632, GZ 633, GZ 634, GZ 635, GZ 636, GZ 637, GZ 638, GZ 639, GZ 640, GZ 641, GZ 642, GZ 643, GZ 644, GZ 645, GZ 646, GZ 647, GZ 648, GZ 649, GZ 650, GZ 651, GZ 652, GZ 653, GZ 654, GZ 655, GZ 656, GZ 657, GZ 658, GZ 659, GZ 660, GZ 661, GZ 662, GZ 663, GZ 664, GZ 665, GZ 666, GZ 667, GZ 668, GZ 669, GZ 670, GZ 671, GZ 672, GZ 673, GZ 674, GZ 675, GZ 676, GZ 677, GZ 678, GZ 679, G