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 Teilflächenummerierung

2. Maß der baulichen Nutzung

0.8 — max. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.8

(3.0) — max. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 3.0

GH = min. 10,50 m — Mindestens eine Gebäudehöhe mit Angabe in Meter ü. ÖK Erschließungsstraße (z.B. 10,50 m)

GH = max. 18,50 m — Max. zul. Gebäudehöhe mit Angabe in Meter ü. ÖK Erschließungsstraße (z.B. 18,50 m)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise: a — Baulinie; g — geschlossene Bauweise; o — Baugrenze; abweichende Bauweise

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

Bahnanlagen: best. U-Bahntrasse (Unterirdisch)

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R 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 Klimaschutz und Klimawandel dienen

Zweckbestimmung:
- El Elektrizität
- RQ Flächen für technische Versicherung von Regenwasser (Rigolenversickerung)
- G Gas (Gasdruckregelstation)

7. Hauptabwasserleitung

gepl. Hauptabwasserleitung in privaten Grundstücksflächen (dinglich zu sichern)

8. Grünflächen

öffentliche Grünfläche — private Grünfläche

9. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Angabe der Aktennummer des Landesamtes für Denkmalpflege (D-5-63-000-1388)

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

- zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung
- 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 NormalNull (NN) für max. zulässige Gebäudehöhen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- NA — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Nebenanlagen
- Parkhaus
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz

---

Fortsetzung sonstige Planzeichen:

Art der Nutzung z. B. urbanes Gebiet	MU	Bauweise: a — max. 10,80 m; GH max = 18,50	max. zul. Gebäudehöhe in Meter, z.B. 10,80 m; max. zul. Gebäudehöhe in Meter, z.B. 18,50 m
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.8	0.8	(3.0)	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 3.0
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzungen erforderlich	LS	g	Bauweise, z. B. geschlossene Bauweise
Bezugshöhe ü. NN für festgesetzte max. zul. Gebäudehöhen	297,00 ü. NN		

Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenzen (Bestand)
- Höhenlinie mit Angabe 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, MU8, MU9, MU10 und MU11 gekennzeichneten Teilflächen des Planungsgebietes sind Wohnbauvorhaben im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB 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 für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschossfläche 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. Maß der baulichen Nutzung

In den Baufeldern MU5, MU6, MU7, MU9 und MU 12 gilt die geschlossene Bauweise. Im Baufeldern MU 1, MU 2, MU3, MU4, MU8, MU10, MU11 und MU12 gelten die abweichende Bauweise mit max. Gebäudelänge für bauliche Anlagen von max. 95,00 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 3 und 4 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 Vorsätze/ ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Ein Mindestabstand der Vorderkante des Vorsatzes zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 1,00 m ist zu gewährleisten. Die Gesamtlänge der durch Vorsätzen überschrittenen Baugrenze darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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. Sonnensegel/markisen, Markisen, und Sonnensegel) und temporäre Pavillons auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

Fortsetzung von 6. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Die Vorgaben der Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth* in aktueller Fassung, insbesondere Baugruben der Minibaumpflanzungen mit mindestens 16 qm unbefestigter Fläche, sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen 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 vorzusehen. Der Abstand ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Urbane Gebiete (MU)

In den als urbanes Gebiet gekennzeichneten Teilflächen MU3, MU4, MU8 und MU7 der Planungsgebietes sind Wohnnutzungen zulässig. Außerdem sind ausnahmsweise oberhalb von 12.12.2016 und 29.03.2018, durchgeführt von infanos Landschaftsökologie in Kooperation mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, unbebaute Oberboden vorzumerken. Insgesamt sind 10 potentiell vorhandene Teilflächen und die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume in Straßenmitte als Allebaume vorrangig gem. Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Baugrenzen Bauhof und Tankstelle sind die festgesetzten Gewerbebegrenzen zur Durchgrünung je 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum, mind. gem. Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gewerbe Gewerbegebiete (GE)

Aufgrund der erwartet vorhandenen Altlasten ist, falls diese vorkommen und nicht entfernt werden, auf unversiegelten Flächen eine Überdeckung mit mind. 10 cm unbelasteter Oberboden vorzunehmen. Gärtnerische Nutzungen und Hier anzulassen Versickerungsanlagen sind zulässig. Es sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume in Straßenmitte als Allebaume vorrangig gem. Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich GE1 und GE2 sind die festgesetzten Gewerbebegrenzen zur Durchgrünung je 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum, mind. gem. Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begrünung von Lärmschutzwänden:

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

Öffentlicher Straßenraum

Für die nördlich der Planstraße gelegene Längsparker ist alle 2 Parkstände je ein großkronriger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Allebaum AL 4xx, mDB StU 20-25 (Kronenansatz mind. 2,20 m) vorrangig gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Vorgaben der CEF-Maßnahme im Bereich der Gebäude sind zu beachten.

Abstände zu ausgewiesenen Stellplätzen sind einzuhalten.

Die über der U-Bahntrasse gelegenen PKW-Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen, niedrigen Schnittbäumen vorrangig gemäß Pflanzliste A und E anzupflanzen. Die Pflanzung zwischen Fahrbahn und Stellplatz ist ein angemessenes dimensionierter Abstandsstreifen anzulegen (z.B.: aus Kies). Baumpflanzungen sind hier nicht gestattet.

Geh- und Radwege sind angemessen durch Anlage von begleitenden Hecken- und Strauchstrukturen vorrangig gemäß Pflanzlisten C und E einzugrünen.

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 ehem. Lokschuppens einschließlich des Baums Nr. 79 des als Anlage begleitenden Bestandsplanes - Bestandsgebäude, erstellt durch WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, vom 26.09.2018, sind zu erhalten. Bei zu erhaltenden Bäumen sind ggf. notwendige Baumpflege- oder Schutzmaßnahmen von einem Sachverständigen für Baumpflege fachmännisch zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Vor Herstellung des öffentlichen Verkehrsweges ist zum Schutz des Baumbestandes eine Wurzelbrücke im Kronentraufbereich des Baums Nr. 87 (siehe Baumbestandsplan vom 26.09.2018) anzulegen. Die Maßnahme ist zwingend fachmännisch durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Konflikte zwischen den geplanten Radweg und den zu erhaltenden Bestandsbäumen im Bereich des alten Lokschuppens durch die entsprechende Anlage von Wurzelschutzbrücken zu lösen ist 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 RAS-LP 4 sind als verbindlich anzuwenden und deren Einhaltung durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. § 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 anlegen der bestehenden Bäume im Bereich des Lokschuppens und der nord-westlich an das Bestandsgebäude angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe, ausgenommen der Flächen mit angepflanzten Gehölzen, gem. geänderten Bauma§nahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.

- **Stammschutz:**

  Sollte eine Freilanlegung des Kronentraufbereiches nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Bretterschalung, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrschutz, Geovlies 3-lagig, derober 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.

- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:**

  Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.

- **Herstellung von Versorgungsstrassen**

  Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelrelevanz gegebene Schutzmaßnahmen erfolgen. Im Bereich von bestehenden oder geplanten Leitungen sind die Verlegebaugruben über Wurzelschutzmaßnahmen zwischen Infra Fürth und Grünflächenamt Fürth vom 13.06.2020 zu besprechen

Baumpflanzenmaßnahmen

Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

7.2 Baubedingte Bodenverhältnisse

Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z.B.: einfache Sondiermessungen). Bei Anzeichen eines Mangels der Bodenfeuchte, ist abgesomtes Grundwasser nach Rücksprache mit Fachbehörde Wasserbau einzusetzen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Art und Weise der Bewässerung und Aufwandsmenge ist fachlich und ökologisch zu entscheiden. Bei Bewässerung von abgepumpten Grundwasser in betroffene Vegetationsbereiche nur zulässig ist, wenn dies im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens für zulässig erklärt wurde. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Bauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

7.3 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion

Baumrodungen sind unter großmöglicher Schonung benachbarter Bäume durchzuführen. Entsprechende begleitende Schutzmaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen 16 qm unbestockten Alte zu fällenden und zu entfernenden Bäume und andere Gewächse im Planungsgebiet sind vor der Fällung / Rodung mit geeigneten Mitteln bei einer neuen Begrünung auf Brutfreiheit zu prüfen. Sofern Brutvögel vorgefunden werden sind die Baumquartiere soweit möglich anderorts wieder aufzustellen oder nach Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden eventuell vorhandene Fledermäuse / Vögel vorübergehend bei einer Fachstelle in Pflege zu geben.

8. Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 12.12.2016 und 29.03.2018, durchgeführt von infanos Landschaftsökologie in Kooperation mit WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, wurden weitere Maßnahmen notwendig. Insgesamt sind 10 potentiell vorhandene Teilflächen und die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume in Straßenmitte als Allebaume vorrangig gem. Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Baugrenzen Bauhof und Tankstelle sind die festgesetzten Gewerbebegrenzen zur Durchgrünung je 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbaum, mind. gem. Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

CEF 1 - in Baumhöhlen brütende Arten Gartenrotschwanz und Grauschnäpper

Verhängen von 14 Vogelnistkästen und fachmännische Pflege (1 x jährlich) für mindestens 10 Jahre. Das Verhängen der Nistkästen kann - entsprechend des Brutbeginns der Arten - bis Mitte April erfolgen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen muss von Baubeginn gewährleistet sein. Eine Anbringung der Kästen an den zum erhalt festgesetzten Bäumen im Umfeld des ehem. Lokschuppens hat durch ein fachlich, qualifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Lage der CEF-Maßnahme ist zwingend in Anlehnung an die gesonderte Anlage beigefügten und nachstehend verkleinert abgebildeten Lageplan - "Obertrieb Maßnahmen zum Artenschutz" vom 26.09.2018, erstellt durch: WLG Wollborn Landschaftsarchitekten GmbH, Nürnberg zu entnehmen, der Bestandteil dieser Festsetzung ist.

Bauernhaus
Bauernhaus
Bauernhaus
Legende:
Legende - Obertrieb Maßnahmen zum Artenschutz
Bauernhaus
Bauernhaus
Bauernhaus