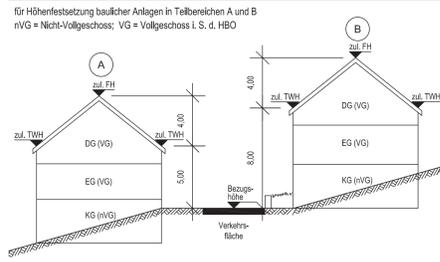
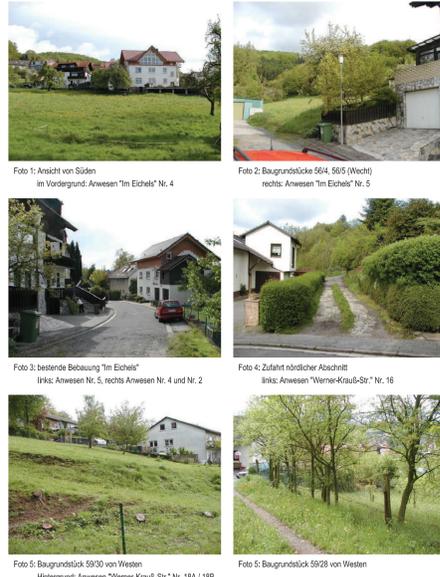


SYSTEMSCHNITT



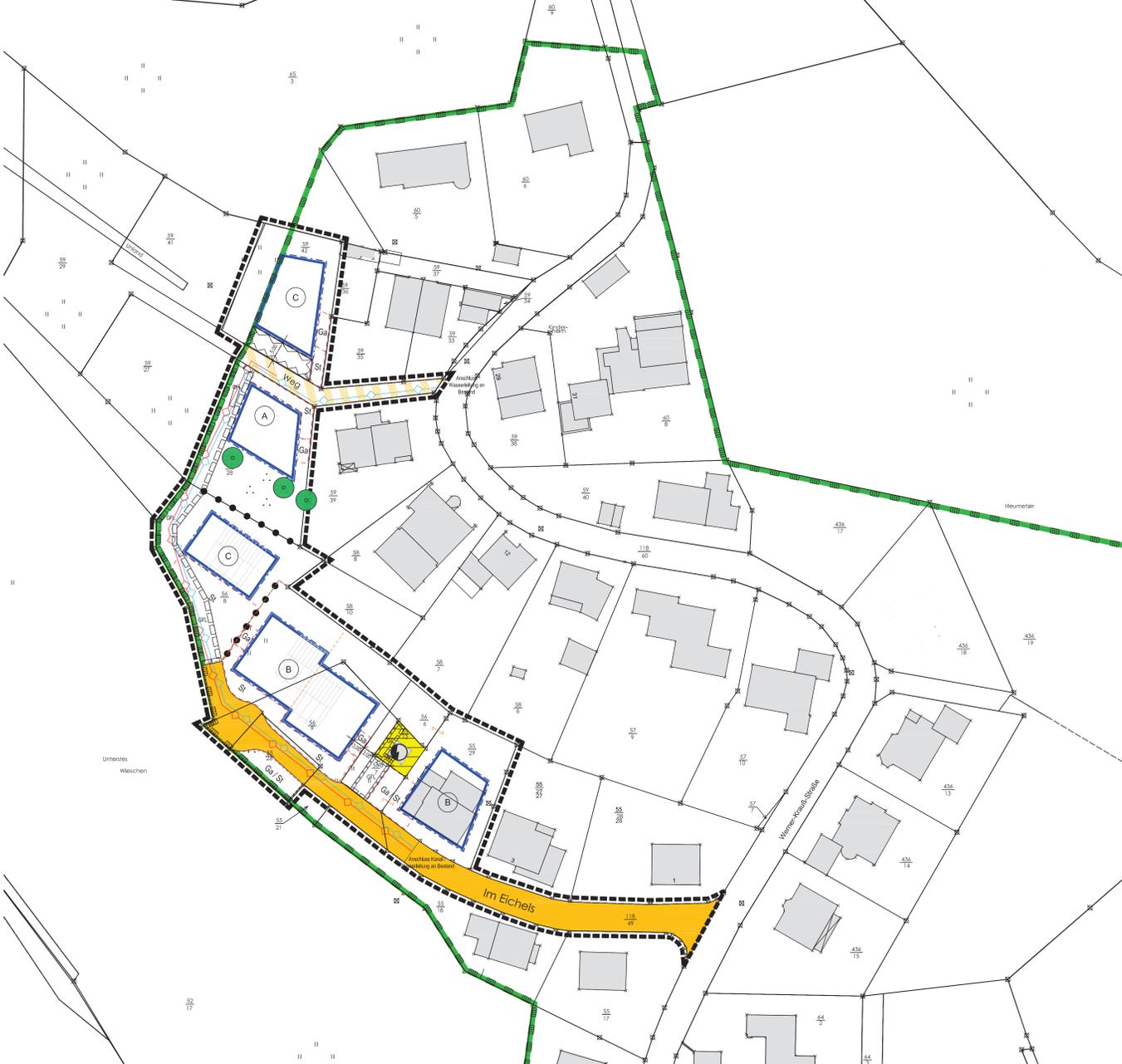
FOTODOKUMENTATION



AUSGLEICHSFLÄCHE



PLANZEICHNUNG



GEMEINDE FÜRTH
Bebauungsplan "Westlich Werner-Krauß-Straße"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Erlenbach, Flur 2, Nr. 55/13, 55/26, 55/29, 56/4, 56/5, 59/28, 59/29 (teilweise) 59/30 (teilweise), 118/49.
Ausgleichsfläche: Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 465.

LEGENDE

Table with 3 columns: Symbol, Description, and Reference. It lists various planning symbols such as building boundaries, public roads, utility lines, and green spaces.

PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planentwurf im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen.
§ 2 BauGB: Aufstellung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.05.2002 beschlossen.
§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger: Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger in der Zeit vom 04.03.2003 bis einschließlich 04.04.2003 öffentlich ausgestellt.

NUTZUNGSSCHABLONE

Table with 5 columns: Typ, Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, and FH/TWH. It defines three types of residential areas (A, B, C) with their respective building types and height restrictions.

1) Bezugspunkt = Höhe der anbauflughen Vertikalhöhe in Fahrtrichtung, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte
2) Bezugspunkt = Geländehöhepunkte des anstehenden Umlandes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Westlich Werner-Krauß-Straße“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.
A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:
1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauUV möglichen Nutzungen sind unzulässig.

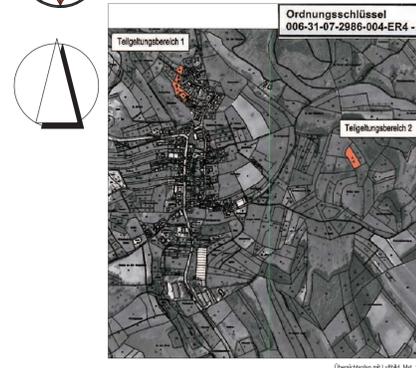
5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:
Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im Plangebiet nicht zulässig.
6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
6.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
6.2 Innerhalb des Grundstücks in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 465 sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
Die bereits bestehende Streubewiese, die Merkmale intensiver Nutzung aufweist, ist in eine extensive Streubewiese zu entwickeln.
7. § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:
7.1 Innerhalb der durch Planzeichendarstellung in der räumlichen Lage näher bestimmten „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsunternehmen (VU) für die erforderliche Erschließung zum Zwecke der Leitungsführung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden.
8. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
8.1 Bei Anpflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem privaten Grundstücksflächen sind standortgerechte Gehölze der folgenden Artenliste zu verwenden:
a) Bäume
Cornus mas, Feldahorn, Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Corylus avellana, Haselnuß, Castanea sativa, Eskastanie
Prunus vulgaris, Liguster, Juglans regia, Walnuß
Rosa canina, Hundrose, Pyrus communis, Wildbirne
Salix fruticosa, Brombeere, Quercus robur, Stieleiche
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia, Eberesche

8.2 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:
Straucharten: Stk 2zv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containererz;
Baumarten (kleinere): Hst 2zv; Mindestgröße 125-150 cm;
Baumarten (großkrönig): H 3zv; Mindeststammumfang 14-16 cm; Ausnahme: Pflanzhinweise:
Die eingesetzten Gehölzarten sind jeweils gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen; die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück je 2 m²; die Pflanzung sollte möglichst als Frühjahrspflanzung erfolgen.
8.3 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappel.
8.4 Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer (z.B. Garagendächer) extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Anschlagfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
8.6 Pflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind auf eine Wuchshöhe von 0,80 m zu begrenzen.
9. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO
1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) bestimmt.
1.2 Die Dachdeckung von Gebäuden ist nur in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig.
1.3 Pultdächer oder versetzte Pultdächer sind als Sonderformen eines Satteldaches unter Einhaltung der festgesetzten Dachneigung zulässig.
1.4 Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schieppaggen zugelassen.
2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):
Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Toreinfriedigungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzeln.

3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze sind mit wasserdruckstabilem, teilbegrünter Oberfläche (Rasenmatten, Breißenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.
4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen)
Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
5. § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:
1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Garbepflege etc.)
- Dezentrales Sammeln und Abbleiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke.
1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.
D. Hinweise
1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Stängelreste, Silexleiterte entdeckt werden können.
2. Schutz von Versorgungsleitungen:
Vor Ausführung von Bauarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Bauherrn über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

GEMEINDE FÜRTH
Bebauungsplan "Westl. Werner-Krauß-Straße"



Maßstab: 1:500
Status: Satzung
Datum: Mai 2004
Proj.-Nr.: 0201
INFRAPRO
Planungs- und Ingenieurbüro für Infrastrukturelle Projektlösungen