GEMEINDE FÜRTH · Bebauungsplan Gewerbegebiet " Die Galgenhohl "

1. vereinfachte Änderung

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth

Flur 2, Nr.: 8/3, 8/6, 8/9, 8/12 bis 8/19, 9, 13/1 bis 13/5, 16/6, 17/2, 23, 24, 25/1, 26/1, teilweise: 21, 122

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind rechtlich Ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „Die Galgenhohl" ausgewiesenen Geltungsbereich. Die geschwärzten und sonstigen Festsetzungen der Planzeichnung sind für den Flächen-bezogenen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 (1) Nr. 1 BauGB werden durch die Planeintragung festgelegt. In Ergänzung hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen können durch Vorhaben wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese in einem nicht tiefer als 5,0 m (Dreiecksgiebel und Bandgiebel) breiten Gebäudeteil mindestens 3,0 m hinter die Baugrenze zurückspringen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. (§ 23 (5) BauNVO) Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Grundstücke nur an den ausgewiesenen Standorten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO).

Von den nach § 9 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gefahrgebietsbereich unzulässig: Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb stehen und dem Gewerbebetrieb nach Art und Umfang untergeordnet sind. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 500 m² pro Handwerksbetrieb begrenzt. In Gewerbegebieten ist nur eine Wohnung für Aufsicht- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wenn eine Wohnfläche von maximal 200 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

2. Größe der Baugrundstücke: § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1200 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen oder Flächen ohne bauliche Nutzung.

3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (2) BauNVO

Die entsprechenden Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder in sich folgerichtig festgesetzten Flächen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen an dem im B-Plan dargestellten Standorten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soweit auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	Fraxinus
Acer platanoides	Fagus sylvatica
Acer pseudoplatanus	Betula pendula
Carpinus betulus	Betula pubescens
Prunus avium	Populus tremula
Quercus petraea	Populus nigra "Italica"
Quercus robur	Salix alba
Tilia cordata	Salix fragilis

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberis
Corylus avellana	Cornus mas
Crataegus oxyacantha	Hippophae
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Liguster
Lonicera nigra	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Schlehe
Rosa rubiginosa	Hundsrose
Salix aurita	Roter Hartriegel
Salix cinerea	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.1. Verankerungsbänder:

Wände frei ruhender Garagen und Geräteschuppen über 20 m² mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen sind mit Dachpappe/Kunstdachpappe, Farbe: grün/grau Anker wie:

Anpflanzung exemplarisch	Pfahlanker
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix poetica	Dichter Efeu
Lonicera caprifolium	Gelbe Jelängerjelieber
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus „Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

4.3. Nach- und Ersatzpflanzungen:

Grundstücke sind entsprechend der vorhandenen Feldeinteilung mit standortgerechten Hecken aus Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A 4 einzupflanzen. Hecke sind die in der Begründung zum B-Plan beispielhaft dargestellten Heckentypische zu berücksichtigen.

4.4. Wildes Pflanzbestandsgut:

Pro 1 Parkplatz Stellplatz ist mindestens ein großkroniger Laubbaum in nu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen ein Baum entsprechen 4 m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind anbrein zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind fachgerechten

Entlang der Erschließungsstraßen sollen auf den 2,5 m breiten Pflanzstreifen einreihige Baumreihen mit Reinsteinbäumen von 10 m gepflanzt werden. Hierfür dürfen ausnahmsweise folgende Gehölzarten verwendet werden:

Acer platanoides „Globosum"	Kugel-Ahorn
Crataegus laevigata „P. Paul"	Rot-Dorn
Prunus fruticosa „Globosa"	Kugel-Steppenkirsche
Tilia cordata parvolina	Winterlinde

5. Einfahrung von Böschen, Stützwänden und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 26 b BauGB

Vorhandener Bewuchs ist zu pflegen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und mit schnittfesten Gehölzen, insbesondere bei der Durchführung aller Baumaßnahmen, zu bewachen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen. Die Böschungen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der anfallende Erdaushub ist vor Verfüllung nach nach eigfall oder abrend ist, sind entsprechend Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des Grundstückes durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Festsetzung Nr. A 4 durchzuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO:

Die Gebäude sind als Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit dem im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den ortsüblichen Farben einzudecken.

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig, in Gebäuden ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig.

Dachüberstände sind mindestens zur Überdeckung von Laubbaumreihen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen jeweils nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Ausführung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen, je Gebäude ist nur ein einheitlicher Dachstreifen (z.B. Schlepp-, Satt- Sattelgauben) zulässig.

Dachaufbauten, auch Dachersteigen, sind in Form und perodor zur Hauptdachfläche verlaufenden Dachfenster zulässig. Dachfenster müssen entsprechend nach Größen auszuführen, um eine ungleiche Erscheinungsordnung zu vermeiden. Für die Bauherren die Angabe einer Fürbindung ist dieser weitestgehend einzuhalten.

Für alle Dachflächen sind nur Farben von RAL 8000 bis 9000 zulässig. Die Farbe darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz mit einer Ausnahme der Tön und Tonfarbenpigmente, Herstellen entsprechend Festsetzung Nr. A 4 sowie mit anteiligen, gemischten Farben mit einem Anteil von maximal 15 % zulässig.

Der Verwendung von Holz der Fassadenverkleidung sind für Holzbauteile zulässig, ist Holz im Verkehrsbereich zulässig.

Balkonfreie Vorsprünge, durch durch Leuchtkörper angebrachte Vorkragungen, dürfen eine Größe von 1,00 / 4,00 m nicht überschreiten und müssen mindestens 2,50 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Balkone, Erker, Vordächer, Eingänge und Treppen dürfen nicht tiefer als 1,50 / 5,00 m nicht überschreiten. Wintergärten und hier auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Von Wintergärten darf keine Blendwirkung für den Verkehr oder die angrenzende Wohnnutzung ausgehen. Hinsichtlich der notfallen Umgebung sollen bevorzugtes Glasverwendet sind unzulässig.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländeunterschieden. Die Stützmauern müssen mindestens 2,50 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Die Höhe von 0,50 m darf nicht überschritten werden. Stützmauern sind mit Bepflanzung mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Zäune aus Metall (Stabgitter oder Maschendrahtzäune) die zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. An die Zäune sind mindestens einreihig, mit Ausnahme der Tor- und Torbereiche, Hecken entsprechend Festsetzung Nr. A 4 sowie mit anteiligen, gemischten Gehölzen mit einem Abstand von 0,50 m anzupflanzen. Die Breite der im Plan dargestellten Hecken entspricht der Grundstücksgrenze bis dieser unabhängig hierzu.

Zäune mit einer Höhe von bis zu 50 cm sind entsprechend 0,50 m von sichtbaren Flächen einzubrechen. Sie Zäunen über 0,50 m sind bis dieses Maß 1,00 m.

Die Durchfahrt an Straßenkreuzungen (Mindestabstände) und zwischen 0,80 m und 2,50 m sind dringlich Sichtdreieckbereiten, anderen Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigen Bereiche dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Bebaubare Plan-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger befestigter Oberfläche (Pflasterpflster, Stellungsflächen oder Schotterrasen) auszubilden. Die Oberflächen sind entsprechend auszubilden, sollen dann erforderlich Versickerungen zu ermöglichen. Z.B. bei Bepflanzung mit Bäumen sind Baumscheiben mindestens 2,50 m Durchmesser und 1,50 m Tiefe zu anlegen.

Fahrbahnrinnen Garagen sind an den Längsseiten und die Rückseite zu begrünen.

Flächenbeton von Garagendecken sind fachgerecht zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Gehölzen, Sträuchern und Bäumen, sowie Rasenflächen, Blumenwiesen und Zierrasen anzulegen. Bei den Bepflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten. Zulässig sind begrünte Kiesflächen wenn es dieser Festsetzung entspricht. Innerhalb der Freigrenzten Grünflächen und Gebäudepflanzungen und Zuläßigkeiten sind Garage in entsprechender Form zulässig, wobei die Breite mindestens Grünfläche Innerhalb der Baufenster zwischen

6. Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser § 37 (3), § 148 G

Um Trinkwasser einzusparen (§ 33 HWG), ist für die Grundstückseinleitenlerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministerium für Umwelt und Raumordnung vom April 1984 (Neuauflage) getroffen werden.

Regenwassersammelanlagen sind mit Anschluß der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Kanäle und Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren an Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verwendete Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb des Geländes zu versickern. Die Anlage eines Sickerschachtes ist zulässig. Die Anlage einer Sickerschachtes sind ausgeführt. Entsprechende Maßnahmen sind nach den Hessischen Wasser Gesetz (HWG) erforderlich. Die Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen ist nach den Hessischen Wasser Gesetz (HWG) erforderlich.

Befestigte Flächen sind auf die erforderliche Mindestmaß zu beschränken und entsprechend mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Pflasterpflster, Stellungsflächen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien) zu befestigen. Die Versickerung des Oberflächenwasser Flächen versickern sollen, wird ihnen entlang in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach DVA A 138 zu entwässern.

Flächen in Gewerbegebiet, die leichter verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

Für den Fall, daß bei einem Bauvorhaben Niederschlagswasser in tiefgelegten Räumen nicht versickert werden soll, ist ein hydraulischer Nachweis über die mangelnde Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Bauantrage zu erbringen.

Auf die Möglichkeit der Bildung durch den Fürther Unterbeirat wird hingewiesen.

8. Verwendung baulicher Brennstoffe § 87 (2) Nr. 2 HBO:

Zur Verminderung von Umweltbelastungen (Reduzierung schadlicherer Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist nach Möglichkeit die Verwendung von Brennstoffen Erdgas vorzusetzen, sofern die Gewährung des Gebiets gesichert ist. Feste und Kosige Brennstoffe sind dann zulässig.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen und Schutzmaßnahmen nach gültiger technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Gleise sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der Gewerbegebietsfläche sind Gewerbebetriebe zulässig, die keine erheblichen Belästigungen für Wohnzwecke zur Gefährdung in den Wohngebieten nicht zulässig sind. Die Gewerbebetriebe müssen nach gültiger Gesetzgebung und Verordnungen, z.B. Immissionsschutzgesetz, Gewerbeordnung, Gewerbeordnung, Gewerbeordnung