Gemeinde Fürth
Bebauungsplan "Am Brombach"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Brombach, Flur 1,
Flurstücke Nr. 16/1, 16/5, 16/13, 16/14, 16/15, 16/16 (tw.) und 17/2 (tw.).

HINWEIS:
Nach der Erlangung der Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung am 08.01.2007 ersetzt dieser Bebauungsplan den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtskräftigen Bebauungsplan "Flur 1 Unter dem Weg" (Ordnungsschlüssel 006-31-07-2980-004-BR1-00). Dieser tritt hierdurch außer Kraft.

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	First-höhe in m (über Bezugspunkt 1)	Traufwandhöhe in m (über Bezugspunkt 1)
A	WA	allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,3	0,6	Satteldach 20° - 40° a.T.	9,00	---
B	WA	allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED	II	0,25	0,5	Satteldach 20° - 40° a.T.	9,00	5,50

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	oberirdisch, hier: 20kV-Leitung mit Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZ		
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Schutzgebiet als Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	
Ga	Garagen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Gebäude Bestand	
	Vorgeschriebene Firstrichtung	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung — am 11.07.2006

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 12.07.2006

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 19.07.2006 bis 18.08.2006

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom — 12.07.2006

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 14.10.2006

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 23.10.2006 bis 24.11.2006

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 18.12.2006

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB — am 08.01.2007

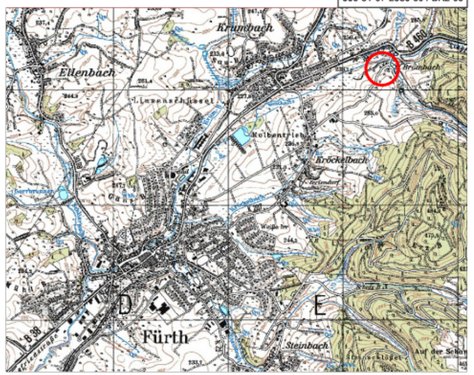
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Siegel — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
  in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel: 006-31-07-2980-004-BR2-00



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den dafür festgesetzten Flächen sowie im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Vorgartenbereich) zulässig. Innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen Straße und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Zufahrten sowie Hauszuwegungen genutzt werden
Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Ausnahme: Stellplätze, Carports und Garagen s.o.) sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO und nicht in den festgesetzten Pflanzflächen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der im Plan als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich Gehölze der nachfolgenden Artenliste (s. Abschnitt 7) anzupflanzen. Die Pflanzdichte muss mind. 1 Pflanze je 1,5 m² betragen und sollte 1 Pflanze/m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind mindestens 7 verschiedene Arten anzupflanzen, wovon jede Art einen Flächenanteil an der Pflanzung von mind. 10 % aufweisen muss.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Die Dachflächen sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nichthöher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts wird hingewiesen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

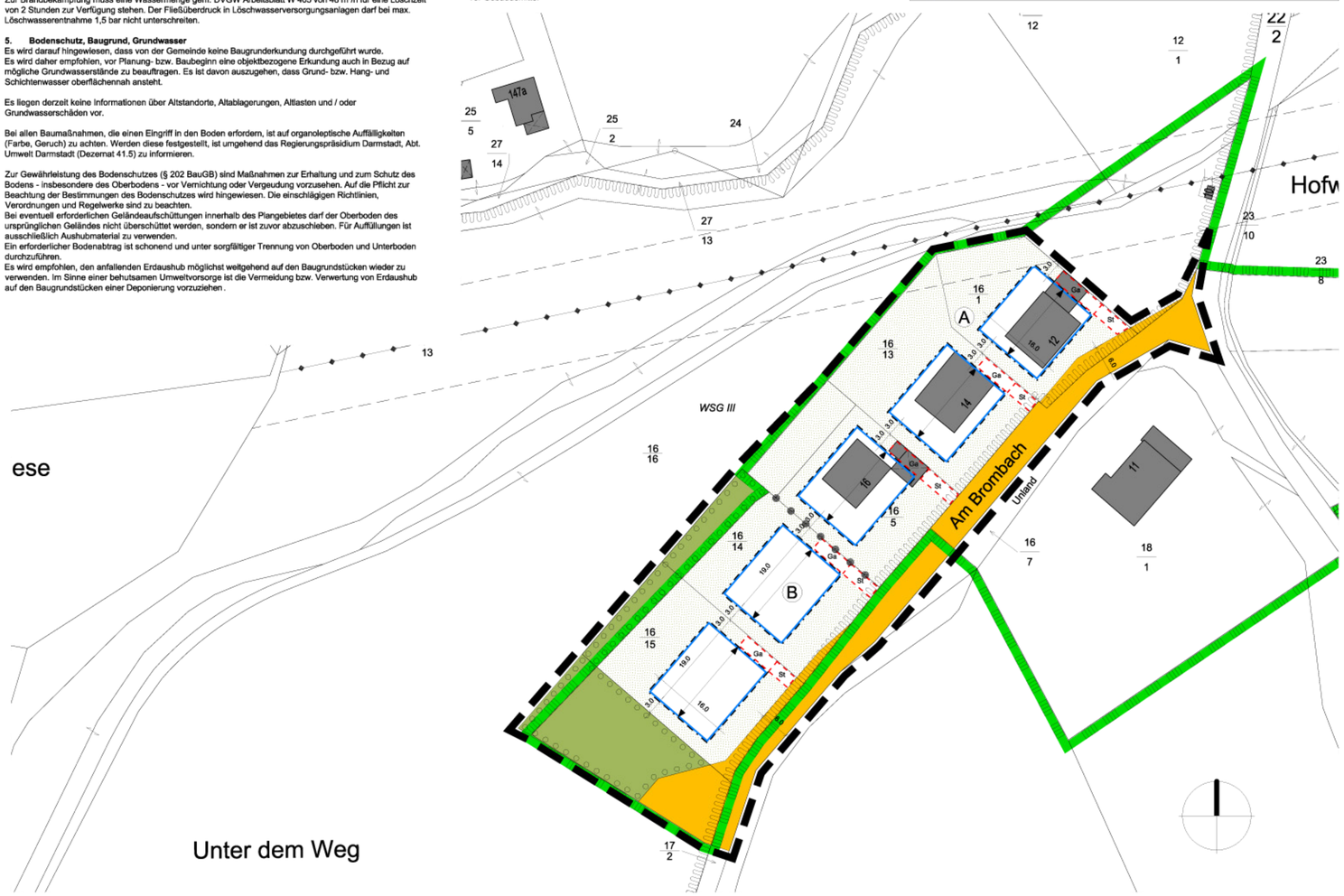
4. Löschwasserversorgung
Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde.
Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Am Brombach"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.044
Datum:	Dezember 2006	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7, 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0, Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de, http://www.s2ip.de