# GEMEINDE FÜRTH

# BEBAUUNGSPLAN EL 1 "1. Änderung Am Ölmühlenberg" im Ortsteil Ellenbach

Für die Flurstücke: Gemarkung Ellenbach Flur 1: 1/9, 3/30 und teilweise 3/24
Flur 4: 1/12, 18/6 und teilweise 19/6, 18/7

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

## PLANVERFAHREN

**Aufstellung:**
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22. Juli 1997 gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

**Beteiligungsverfahren:**
Der Entwurf des Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde in der Zeit vom 20. April 1998 bis 19. Mai 1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB); den Trägern öffentlicher Belange am 09. April 1998 übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19. Mai 1998 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

**Beschluß:**
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Bebauungsplanänderung am 09. Sep. 1998 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

**Ausfertigung:**
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, d. h. der Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft und ist seit dem 4. Juli 2001 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

## RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung von 01. April 1993 (GVBl. I,S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I,S. 476, 566)

**Ordnungschlüssel**
006-31-07-2983-004-EL3 - 01

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind innerhalb ihres Geltungsbereiches Bestandsgegenstand dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ölmühlenberg" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planänderung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

A 1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Mit der baulichen Nutzung:

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ und die Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die maximale Höhe des einzig zulässigen Vollgeschosses wird auf 3,50 m begrenzt. Höheres bedürftig der Höhenbegrenzung des Keller- und Dachgeschosses regelt die Festsetzungen der HBO (KG und DG sind nicht als Vollgeschoß zulässig).

A 2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als „WA - Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungen unzulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ferner sind die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

A 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im angrenzenden nicht breiter als 3,00 m sind. Zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB belasteten Flächen ist ein Mindestabstand baulicher Anlagen von 3,00 m einzuhalten. Freiteppen und Terrassen einschließlich der erforderlichen Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Bestimmungen der HBO hinsichtlich Grenzabständen sind einzuhalten.

A 4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird für die einzelnen Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

- Kernbauweise A: mindestens 650 m²
- Kernbauweise B: mindestens 700 m²
- Kernbauweise C: mindestens 850 m²

Von der Regelung ausgenommen sind Verkehrsflächen oder Grundstücke ohne baulichte Nutzung sowie gg. Flächen für Versorgungseinrichtungen. Für den Teilbereich D in Ausgestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

A 5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist der Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den vorgesehenen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 (2) BauGB oder in den „Wellflächen" d. h. Flächen ohne Festsetzung zulässig. Eine transportschnelle der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zuwegbestimmung „Private Gartenflächen" ist unzulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen. Die Garagenzufahrten müssen mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenkante wahrt werden der „Verkehrsflächen" nach § 9 Abs. 1 (1) 4(2) der Straßenverkehrsordnung. Ein erlaubtes Verkehrsfläche am Schnittpunkt der Grenze mit der Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplanes zu wahren, sofern die Gebäude entlang der Grenze unter diesem Bezugshorizont liegt. Eine Unterbrechung der Garagen in Form eines Abstellraums ist zulässig. Ein Abstand von Garagen zur anbaubitigen Verkehrsfläche unter 3,00 m ist unzulässig.

A 6. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Innerhalb des Teilgebietsgebietes A wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) auf zwei WE je Grundstück begrenzt.

A 7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen an den im 3. Plan dargestellten Standorten, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grün- und Gartenflächen, sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden.

A 7.1 Bäume

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphylos | Sommerlinde |

Obstgehölze in Arten und Sorten

A 7.2 Sträucher

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

A 7.3 Weitere Pflanzfestsetzungen:

Unbedingt ist das Anpflanzen von Naebäumen und Hybridpappeln.

A 7.4 Wandbegrünungen

Garagenwandflächen und Gebäudeflächen über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A 7.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die für Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Flächengröße beträgt 5.000 m² und ist in der zeichnerischen Darstellung mit dem Kennbuchstaben D bezeichnet. Betroffen sind die Parzellen der Gemarkung Ellenbach, Flur 4, Nrn. 18/7 und 19/6 jeweils teilweise.

Die vorhandenen, z. T. intensiv genutzten Wiesen sind zu extensivieren und in Frischwiesen zu entwickeln. Je 150 m² extensive Wiesenfläche ist ein Obst-Hochstamm anzupflanzen. Zur Pflege ist die extensive Wiese maximal zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, der 2. Schnitt nach dem 15. September, das Mähgut ist jeweils abzufahren. Statt des zweiten Schnittes ist eine Beweidung mit Schafen nach dem 15. September zulässig. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet noch darf die Fläche in irgendeiner Weise gedüngt werden.

A 8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erscheint und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Neuführung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle das Grundstücks angrenzende Ersatzmaßnahmen gemäß A 7 vorgenommen werden. Angänge sind zu ersetzen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkrautvernichtungsmitteln unzulässig.

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §§ 6, 87 HBO

B 1. Abstandsflächen zwischen Bebauung und Waldflächen § 6 (1) HBO

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Mindestwaldabstandsfläche ist mit einem einzelnen Baumfeldraum zu rechnen. Zur Gewährleistung der Sicherheit von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß, sind entsprechende Anforderungen bei der Bemessung des Dachaufbaues zu berücksichtigen und nachzuweisen. Der erforderliche Dachaufbau (z.B. in massiver Bauweise) ist einem erhöhten Lastfall aufgrund eines möglichen Baumfeldes nachzuweisen. Ein Nachweis ist ausschließlich für Aufenthaltsräume erforderlich.

B 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 87 (1) Nr. 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung in einem Bereich zwischen 35° und 47° a. T. und einer im Plan festgesetzten Firstrichtung auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese sind dunkel auszuführen, eine extensive Begrünung wird empfohlen. Bei geneigten Dächern sind Mindestneigungen, nicht einspurige Dachmaßnahmen zu verwenden.

Dachneigungen und Dachgeschosse sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig (Pultdachformen, Dachgauben).

Dachgauben sind zulässig. Die dürfen einzeln nicht breiter als 3,50 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe drei Breiten nicht mehr als das 0,5 fache der jeweiligen Trauflänge betragen.

Solaranlagen sind zulässig.

Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Der Farbton darf nur durch mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Anstriche Fassbänder zur Gestaltung oder Verfärbung sind an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig.

Die Gestaltung der Fenster und der Fassadenöffnung sind für die Hochbauteile sowohl Bestandteile bilden bzw. die natürlichen Fortbilder des unterschiedlichen Höhenverlaufes zulässig.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeversprüngen sind zulässig. Natursteinen - Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m sind ausnahmsweise zugelassen; weiter Natursteinmauern im Mörtelverfund nicht als Trockenmauern gelten und damit unzulässig sind.

Zu öffentlichen Flächen sind keine Zäune zulässig. Hecken sind an diesen Stellen entsprechend den unter Festsetzung Nr. A 7.2 gepflanzten sowie ist sonstigen geeigneten, standortgerechten Laubgehölzen möglich. Als Stützzaun Aufbauzäune von Hecken sind durchsichtige Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden, maximal 1,20 m hoch sind und somit spätter von der aufwachsenden Hecke verdeckt werden. Bepflanzungen innerhalb der Sichtweiten an Straßenkreuzungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

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

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszuführen. Bituminöse Decken oder Betondecke sind unzulässig. Garagenzufahrtsrampen sind mit gewegneten Pflanzen zu begrünen.

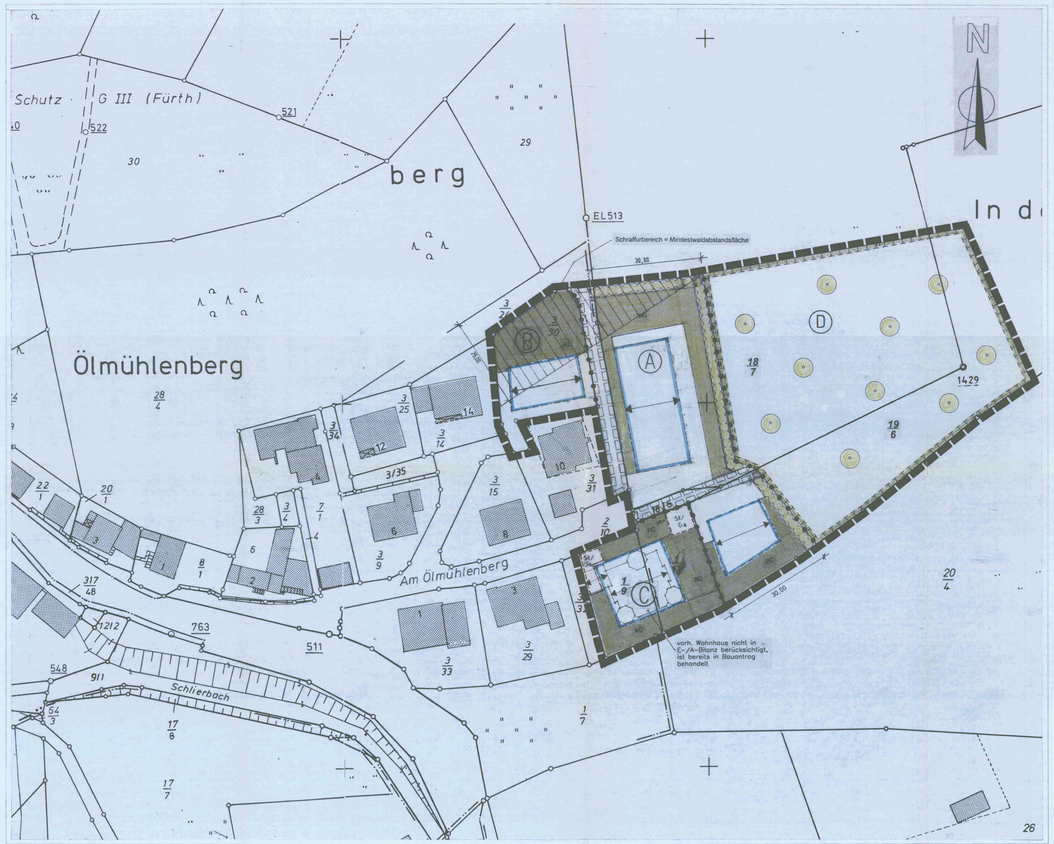
B 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gartenflächen" ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Grundfläche ist mindestens ein Baum gem. Festsetzung Nr. A 7.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Ausnahmen/Ausnahmen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
Vorgärten sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung und der erforderlichen Stellplätze, als zusammenhängende Gartenflächen gärnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtweiten an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen. Falls aufgrund der bestehenden Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Grünflächen versickern. Versickerungsfähen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

B 6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser; § 87 (2) No. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Bäuflaumen können auf der Grundlage der "Einsetzung für Bau und Betrieb von Regenwassersammlungen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Raeltenschutzes, 12. Auflage 1997, gefertigt werden. Die Mindestanlaen sind u. U. bauhaftbitig Hiltenen hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.



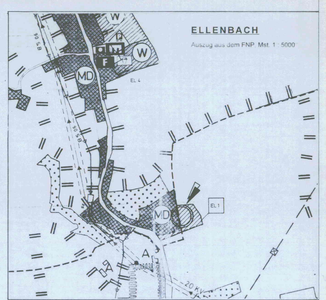

**LEGENDE** (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

| | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 Abs. 4 BauNVO<br>§ 16 Abs. 5 BauNVO |
| Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB<br>§ 23 Abs. 1–3 BauNVO |
| vorgeschriebene Firstrichtung | § 87 Abs. 1 Nr.1 HBO<br>§ 87 Abs. 3,4 HBO |
| Anpflanzen / Erhalten Bäume | § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB |
| Anpflanzen Sträucher | § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Zweckbestimmung: private Gartenfläche | § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB<br>§ 23 Abs. 1–3 BauNVO |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen | § 9 Abs. 1 Nr.4, 22 BauGB |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB |
| Vorschlag Grundstücksteilung | |
| Flächen ohne Festsetzung | |
| Mindestwaldabstandsfläche | § 6 Abs. 13 Nr.21 HBO |

| Kennziffer | | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Dachform Dachneigung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | offen | I | 0,35 | 0,35 | Satteldach 35° – 47° a.T. |
| B | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | offen | I | 0,4 | 0,4 | Satteldach 35° – 47° a.T. |
| C | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | offen | I | 0,4 | 0,4 | freigestellt 35° – 47° a.T. |
| D | | Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB | – | – | – | – | – |

**Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Die vorhandenen, z.T. intensiv genutzten Wiesen sind zu extensiven Frischwiesen zu entwickeln.
Je 150 qm Fläche ist ein Obst-Hochstamm anzupflanzen.
Pflege: Die extensive Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen:
1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Statt des zweiten Schnittes ist eine Beweidung mit Schafen nach dem 15. September zulässig. Das Mähgut ist abzufahren.
Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.




**Gemeinde Fürth**

BEBAUUNGSPLAN EL 1
"1. Änderung Am Ölmühlenberg"

| MST.: | DATUM: | GEZ.: |
|---|---|---|
| 1:500 | 08.09. 1998 | Helf/ens |
| | PROJ.NR.: 254 | BLATT: 1 |
| GEÄ.: 17.03.1998 ag | GEÄ.: 2/99 Gg | GEÄ.: GEÄ.: |


SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510



Sartorius + Partner
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Str. 59 64625 Bensheim
Tel.: 06251/108510 Fax.: 06251/108510