

Gemeinde Fürth

Einfacher Bebauungsplan EL 4 "Lindenfelser Weg 35" im Ortsteil Ellenbach

Für folgendes Flurstück:
Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 188/4, Nr. 193/8 und Nr. 193/9 (tw.)



LEGENDE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche
VERKEHRSFLÄCHEN
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Landwirtschaftlicher Weg
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD
Flächen für Landwirtschaft
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Gebäude Bestand

Table with 6 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. Row 1: WA allgemeines Wohngebiet, II, 0,2, 0,4, Satteldach, 7,50, 5,00.

1) Angabe in Meter über der natürlichen Geländeoberfläche in Gebäudemitte.

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
Anfallendes Niederschlagswasser ist 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 Arbeitsblatt DWA-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. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser
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 (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

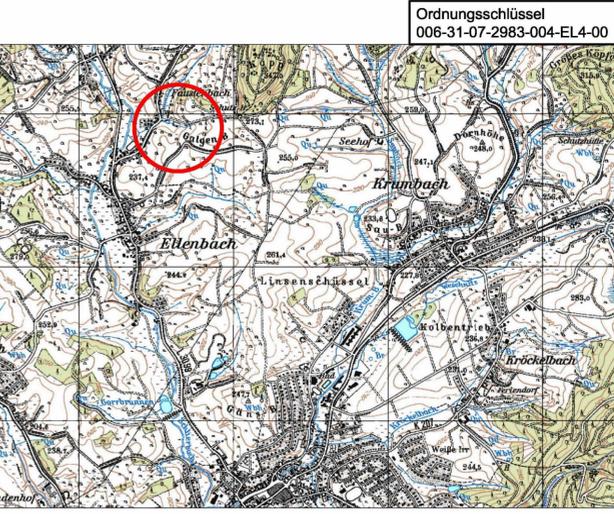
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

4. Immissionsschutz
Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

5. Baumpflanzungen
Auf die einzuhaltenden Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtes bei Neupflanzung von Bäumen wird hingewiesen.

PLANVERFAHREN
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 04.11.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 11.11.2008 bzw. 12.11.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 19.11.2008 bis 19.12.2008
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 13.11.2008
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 11.03.2009 bzw. 12.03.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.03.2009 bis 20.04.2009
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 18.05.2009
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

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



Gemeinde Fürth
Einfacher Bebauungsplan EL 4 "Lindenfelser Weg 35" im Ortsteil Ellenbach
Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 03.031
Datum: Mai 2009 Plan-Nr.: s_1000
gez.: BJ 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

Textliche Festsetzungen
A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 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 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die überbaubare Fläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 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.
Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen) sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Geltungsbereich ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.
Laubblume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Tilia cordata Winterlinde
Acer campestre Feldahorn
Fagus sylvatica Buche
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aria Mehlebeere
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Eunymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa rubiginosa Weinrose
Viburnum opulus Schneeball
Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfäche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.
7. 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 Abs. 3 HWG i.V.m. § 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 30° 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 kleinformale, 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.
2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.
Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

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