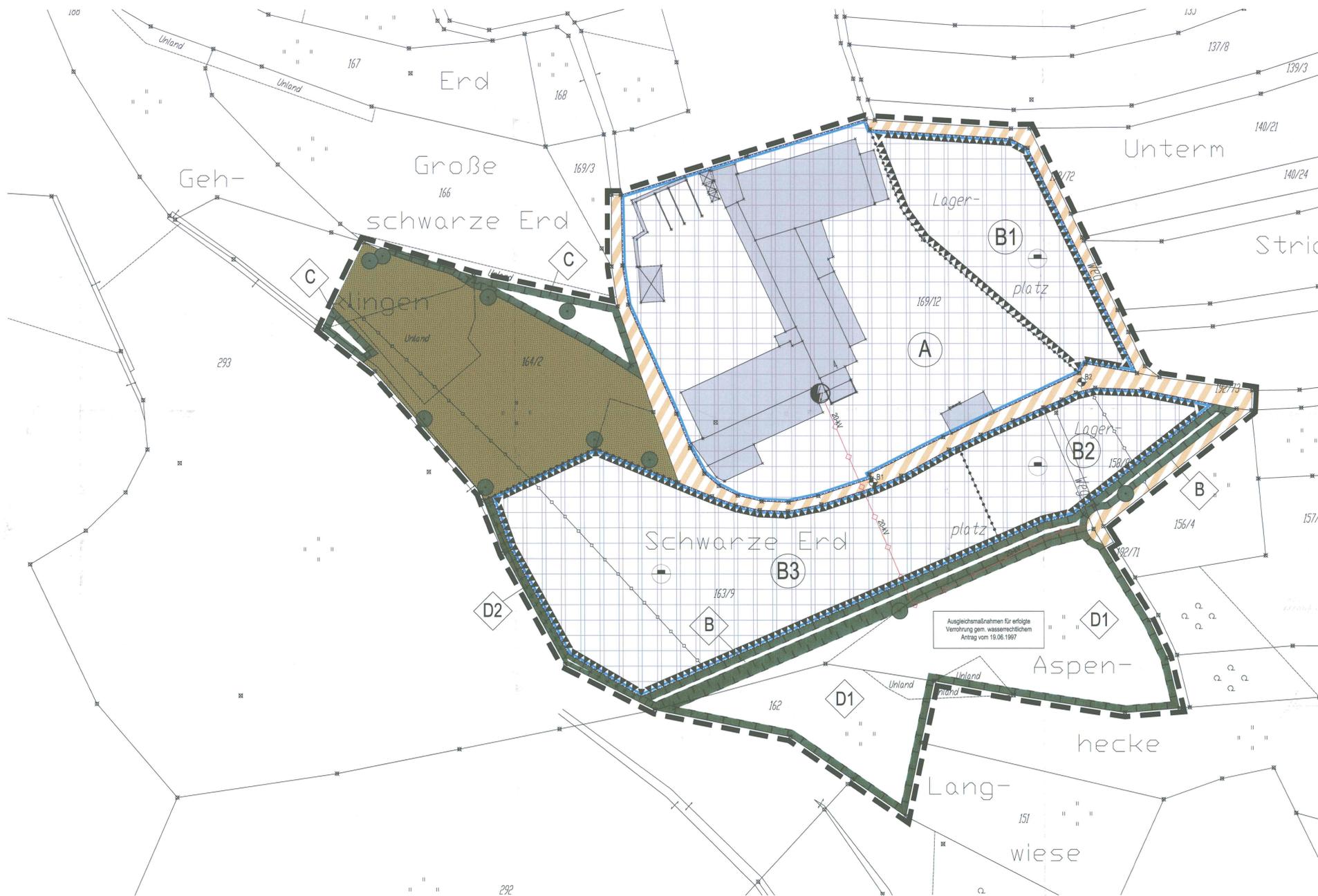


GEMEINDE FÜRTH

Bebauungsplan "Alter Weg"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 158/8, 162, 163/9, 164/2 (tw.), 169/12, 192/71 (tw.), 192/72 (tw.), 192/73 (tw.) sowie in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 255.



LEGENDE (nach Planzeichenvorordnung von 1990 - PlanzV 90, BGB, 1991 I S. 58)	
GR	Grundfläche als Obergrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
BMZ	Baumessenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauVO
	Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Wirtschafts- (unbelegt), Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
	Hauptabwasserleitung unterirdisch, hier: Vorhandene Gewässerentwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Versorgungskabel 20-kV Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bezugspunkt für Höhenfestsetzung gem. Nutzungsschablone § 9 Abs. 2 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 1 Abs. 4 BauVO und § 16 Abs. 5 BauVO
	Gewerbegebiete (mit Teilbereichskennung - siehe Nutzungsschablone) § 8 BauVO
	Gebäude Bestand § 8 BauStättG
	Bezeichnung einer Ausgleichsmaßnahme gem. Landschaftsplan Maßnahmenbeschreibung nach textlicher Festsetzung

NUTZUNGSSCHABLONE					
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (GR, GRZ, BMZ)	Dachform und Dachneigung	Höhe baulicher Anlagen (Anlagen in Meter über Bezugspunkt)	
A GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	abweichend	0,8	8,0	freigestellt
B1 GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	offen	0,8	7,0	freigestellt
B2 GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	freigestellt	1,753	...	Flachdach bis max. 5' a. T.
B3 GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)	freigestellt	6,045	...	Flachdach bis max. 5' a. T.

- 1) Oberbauung ist zulässig, Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.
- 2) Die Dachform bei Produktions- und Lagergebäuden ist freigestellt. Bei Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsgebäuden ist ein Sattel-, Walmdach bis max. 30° Dachneigung vorgeschrieben.
- 3) Angabe in Meter über Fahrbahnoberkante im Bezugspunkt B1, gemessen in Fahrbahnhöhe.
- 4) Es sind ausschließlich Oberflächenbefestigungen einschließlich des bautechnisch erforderlichen Unterbaus sowie Überdachungen ohne Seitenwände zulässig.
- 5) Angabe in Meter über Fahrbahnoberkante im Bezugspunkt B2, gemessen in Fahrbahnhöhe.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs denordentlich mit dem zurechnend festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Weg". Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 **Teilbereich A:** Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung zulässig, wobei die Wohnfläche 200 m² nicht überschreiten darf. Generell unzulässig sind: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

1.2 **Teilbereiche B2 und B3:** Gebäude I. S. d. Hessischen Bauordnung sind unzulässig, wobei folgende Ausnahmen gelten: Hallen / Überdachungen eines Stellens und Garagen sind zulässig. Das in der Nutzungsschablone angegebene Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche als Obergrenze) bezieht sich nur auf Oberflächenbefestigungen (Herrichtung der Flächen als Lagerplatz). Sonst gilt für die nach Satz 1 zulässigen Ausnahmen gelten die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

1.3 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche zum Nachweis der GR bzw. GRZ sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Gängen, Bewälzungen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Legen- und Pfeilrücken und Freiflächen in Zuwegungen grundsätzlich nicht anzurechnen.

1.4 Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze darf durch technische Anlagen oder Anlagenanteile, wie z. B. Krananlagen, Förderbänder, Silo- oder Schüttanlagen etc. oder technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen etc., überschritten werden.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB: L. V. m. § 22 und 23 BauNVO: Bauweise, Außenbau und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

2.1 In den Teilbereichen B2 und B3 erfolgt keine Festsetzung der Bauweise (freigestellt). Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen i. S. d. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen ist unzulässig.

2.2 Eine Inanspruchnahme von Flächen, die nicht als überbaubare Flächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO festgesetzt sind, durch bauliche Anlagen jeder Art nach den Maßgaben der Hessischen Bauordnung, ist unzulässig.

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen:

3.1 Innerhalb der nachfolgend näher bezeichneten Teilbereiche sind gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausschließlich solche nach der BauNVO möglichen Nutzungen zulässig, die hinsichtlich ihrer Immissionen die in unten stehender Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Teilbereich	zulässige Nutzungen nach der BauNVO	maximaler zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (LWA)
A	§ 8 BauNVO/GE	65 dB(A)/m ²
B1, B2, B3	§ 8 BauNVO/GE	60 dB(A)/m ²

3.2 Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn durch ein Fachgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass aufgrund der abweichenden Belastungen eine negative Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen werden kann.

4. Landschaftspflegerische Festsetzungen:

4.1 Der Landschaftsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgleichsfläche A: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 In dem mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Grundstück in der Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 255 sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf 3.668 m² folgende Maßnahmen durchzuführen: Der intensiv genutzte Gessener ist in eine extensive Freiwiese zu entwickeln. Dafür ist eine standortgerechte Gräser-Kleberflüchler-Ansaat zu bringen (siehe Lokus-Erstaat), Pflege: Die Fläche ist in den ersten zwei Jahren insgesamt dreimal pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist auszufrachten. Ab dem dritten Jahr ist nur noch zweimal pro Jahr zu mähen, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni eines Jahres, das Mähgut ist abzuführen. Alternativ ist ab dem dritten Jahr auch eine einmahlige Sommermahd und eine Nachweide im Herbst zulässig. Auf der Gesamtfäche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet noch darf die Fläche in irgendeiner Weise gedüngt werden.

4.3 Ausgleichsfläche B: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4.4 In dem mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Teilbereichen der Grundstücke Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 158/8 und Flur 1, Nr. 163/9 ist eine mindestens zweifache Baumreihe entsprechend der nachstehenden Ausweisung durchzuführen. Bereits vorhandene Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten und zu integrieren.

4.5 Ausgleichsfläche C: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.6 In den beiden mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Teilbereichen des Grundstücks Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 164/2 ist auf 510m² und 100m² folgende Maßnahme durchzuführen: Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

4.7 Bereits festgelegte Ausgleichsmaßnahmen für erfolgte Verrohung gemäß wasserrechtlichen Antrag vom 19.06.1997:

4.8 Ausgleichsfläche D1: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.9 Grundstücke Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 162 (ca. 1.620 m²), Erweiterung und Wiedervernässung von bisher intensiv beweideten Grünland. Entwicklungsziel: Mischolz-Gesellschaft. Pflege: Mahd alle 4 Jahre, keine Beweidung, keine jährliche Mahd, kein Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln.

4.10 Grundstücke Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 163/9 bzw. (ca. 2.980 m²): Erweiterung von bisher intensiv beweideten Grünland. Entwicklungsziel: Extensive Freiwiese. Pflege: Die Wiese wird einmal im Jahr nach dem 15. Juni gemäht, das Mähgut abgefahren. Die Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4.11 Ausgleichsfläche D2: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4.12 Grundstücke Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 163/9 bzw. (ca. 100 m²): Anpflanzung einer Hecke im Westen der Lagerfläche. Ausführung: 30 m lang, zweifach, bestehend aus einheimischen Bäumen und Sträuchern.

4.13 Ausweisliste Gehölze:

4.14 Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hydrangeen.

5. § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (GN 18920). Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unmöglich ersicht wird und eine Verpfanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen Sorge getragen wird. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Jungbäume sind zu ersetzen.

6. **Bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO**

1. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

1.1 Für Flachdächer wird eine extensive Begrünung empfohlen.

1.2 Von Werbeanlagen darf i. S. d. § 13 (2) Satz 3 HBO keine Verwendung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung auf dem Grundstück und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbetriebs zulässig.

1.3 Die Verwendung hell leuchtender oder greller Farben als Außenanstrich baulicher Anlagen ist nicht zulässig.

2. **§ 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**

2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind nur entlang der Grundstücksgrenze zur anbaufähigen Verkehrsfläche und nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Zum Außenbereich hin sind Mauern unzulässig. Stützmauern zur Abgrenzung von Geländehöhen sind davon nicht betroffen. Diese sind nach fachtechnischem Erkenntnis ohne Einschränkung zulässig.

2.2 Zäune sind nur aus metallischen Werkstoffen (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) und nur bis zu einer Festhöhe von 2,00 m, gemessen über der Oberkante des anbaufähigen Geländes bzw. der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig.

3. **§ 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaute Grundstücksflächen:**

3.1 Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser ausgeht, sind wasserundurchlässig auszubilden. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachträglich zu unterbinden.

3.2 **Denkmalschutz (§ 29 HDStättG):**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfälschungen und Fundamentreste, z.B. Schichten, Stangenreste, Steinreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStättG unverzüglich dem Landschaftsamt für Denkmalschutz Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unbedenklichem 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 Versorgungsunternehmen zu treffen.

3. Andienung von Versorgungsleitungen:

Die Andienung der im Planstück nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungsleitungen ist dauerhaft zu sichern. Hierzu ist den betroffenen Versorgungsorganen eine Trasse von jeweils 3,0 m entlang der festgesetzten Leitungsstresse zur Verfügung zu stellen und die Einwechslung durch Freihaltung dauerhaft zu gewährleisten.

4. Löschwasseranlieferung:

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von 96 m³ für eine Löschzeit von zwei Stunden bei einem Minidruck von 1,5 bar bei maximaler Löschwasserentnahme sicherzustellen. Sollte die geforderte Löschwasseranlieferung nicht über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden können, obliegt gemäß Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich (wie vorliegend der Fall) im Rahmen des Objektzweckes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen.

Ein Nachweis über die ausreichende Löschwasseranlieferung ist im Rahmen der jeweiligen Objektplanung vom Bauherrn im Bauvertrag festzusetzen und mit der zuständigen Brandchutzdienststelle abzustimmen.

5. Abwasserbehandlung:

Die Erhaltung von Drainage- oder sonstigen Grundwasserentlastungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht zulässig.

6. Verwenden von Niederschlagswasser:

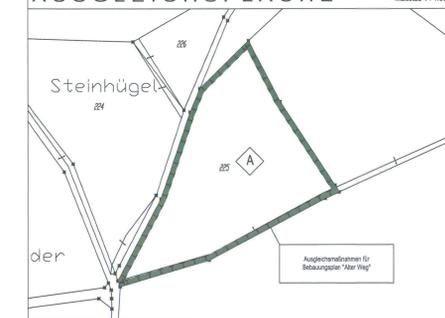
6.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B. Sammeln in Zisternen und Wiederverwendung z. B. häusliche Brauchwassererzeugung, Nutzung als betriebliches Brauchwasser, Löschwasseranlieferung etc.).

- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke (z.B. Anlage von Versickerungsanlagen oder Versickerungsrinnen innerhalb gewerblicher Grundstücke erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis). Dabei sind Anlagengestaltung und Verbleib von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorflut- (Höhle): Die Erhaltung von Niederschlagswasser von baulichen Flächen in ein Gewässer stellt eine Gewässerentwässerung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

- Reduzieren vollständig versickerter Oberflächenabflüsse.

AUSGLEICHSFLÄCHE



LUFTBILD



PLANVERFAHREN

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

§ 2 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.06.1986 beschlossen.

§ 3 Abs. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Bürger:

Die Planung wurde zur Unterrichtung der Bürger nach ortsüblicher Bekanntgabe am 08.07.1986 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgestellt.

§ 4 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.1986 und Fristsetzung bis einschließlich 12.12.1986 versandt.

§ 3 Abs. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 17.07.2002 bis einschließlich 16.08.2002, öffentlich ausgestellt.

§ 10 BauGB: Beschluss des Bebauungsplans:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde der Bebauungsplan am 18.11.2002 als Bebauungsplan beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth


Bürgermeister
Unterschrift

§ 10 Abs. 3 BauGB: Genehmigung des Bebauungsplans:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 07. Dez. 2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth


Bürgermeister
Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

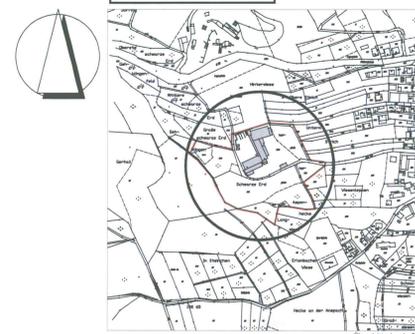
des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung:

- o das Baugesetzbuch (BauGB);
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- o dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG);
- o die BauNutzungsverordnung (BauNVO);
- o die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- o die Hessische Bauordnung (HBO).

GEMEINDE FÜRTH

Bebauungsplan "Alter Weg"

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2986-004-ER3-00



Maßstab: 1 : 500

Status: Satzung

Datum: 18.11.2002

Proj.-Nr.: P001

Dipl.-Ing. (TH) Dirk Helrich
BERATENDER INGENIEUR
STADTLANDSCHAFTSPLANER

Am Weiden Rain 30
66646 HEPPENHEIM
FON: 06252 - 688692
FAX: 06252 - 688693

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE
INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN