



Gemeinde Fürth

Einbeziehungssatzung im Bereich "Werner-Krauß-Straße", OT Erlenbach

Für die Flurstücke: Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 436/17, 436/18 sowie 436/16 teilweise

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit der in der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Erlenbach im Bereich "Werner-Krauß-Straße" zeichnerisch dargestellten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung 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: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grund- (GR) und Geschosfläche (GF) sowie die zugelassene Zahl der Vollgeschosse bestimmt. GR = 180 m², GF = 180 m², zulässige Zahl der Vollgeschosse 1.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TVH) = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt. FH = 9,50 m, TVH = 4,00 m, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Werner-Krauß-Straße in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

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

Es wird „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die 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 einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Die Stellung von Gebäuden und Gebäudeteilen wird durch die vorgegebene Hauptfirstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 sind von der Einhaltung der vorgegebenen Firstrichtung ausgenommen.

Es gilt offene Bauweise, es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

A.4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit Stellplätze und Garagen:

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder außerhalb der privaten Grünflächen („Weißflächen“) im Vorgartenbereich zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen.

A.5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

A.5.1 Bäume

Acer platanoides
Carpinus betulus
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Eberesche

Spitzahorn
Hainbuche
Eskkastanie
Rothbuche
Eiche
Walnuss
Stieleiche
Eberesche

A.5.2 Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sarcocolla scoparia

Feldahorn
Hainbuche
Hartnagel
Haselnuß
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Traubenkirsche
Hundsrose
Weinrose
Brombeere
Salweide
Besenginster

Bei Anpflanzen mehrjähriger Strauchhecken (z.B. zur Eingrünung der nordöstlichen Grundstücksgrenzen) sind Pflanzabstände von 1,00 m zwischen den Pflanzreihen und 1,50 m seitlicher Abstand zur Nachbarpflanze einzuhalten.

A.5.3 Weitere Pflanzfestsetzungen:

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

A.5.4 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Anstrichfläche mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A.6. § 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 Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen gemäß A.6 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Die Hauptdachflächen sind als Waln- oder Satteldächer für Garagen auch Flachdächer, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° a.T. auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in Farbtonen von rot und braun zulässig. Sonderfarben sowie schwarze (auch granit- oder schieferfarbene) Materialien sind unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondeckstein zulässig. Andere Materialien wie Zinkblech, Schieferwerkstoffe, Elmet oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Eine granulierten Oberfläche ist nach den Maßgaben dieser Gestaltungsvorgaben zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schiepgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei. Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Giebeln zur Gebäudecke muß bei Schiepgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind nur straßenseitig und nur bis zu einer Höhe von 30 cm über bestehender Gehwegoberkante zulässig. Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschen- drahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig Hecken, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, oder sonstige standortgerechte Laubgehölze in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.

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

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitrugengrasser oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

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

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksstelle sind, soweit sie nicht als Stellplätze für Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

B.5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung 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. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenrinnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstückes in den Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG u. U. erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

C.1. Versorgungsleitungen

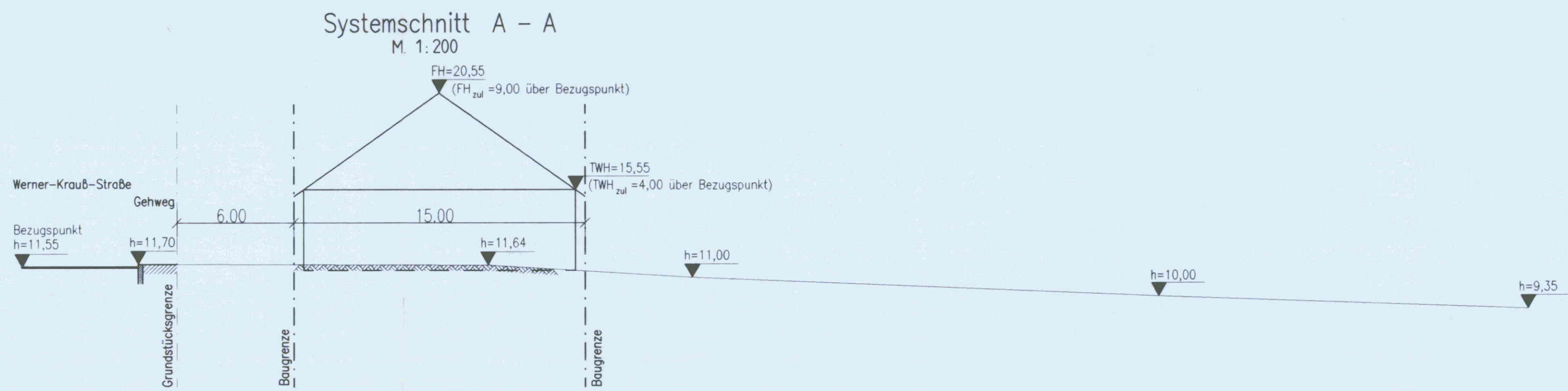
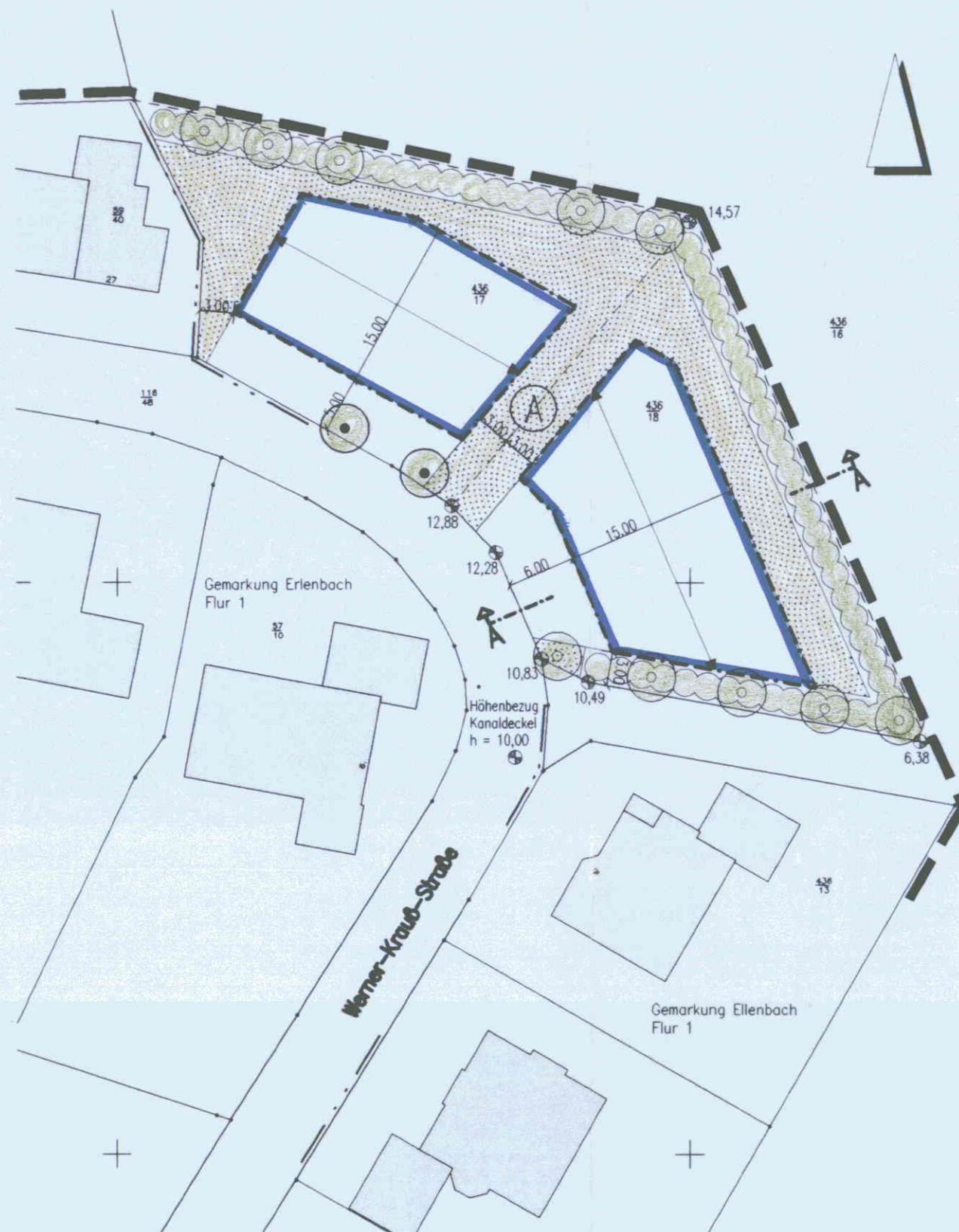
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen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

C.2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C.3. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung zu beauftragen.



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
---	Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles	§ 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB
---	geplante Grundstücksgrenze	
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
---	vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr.1 HBO § 87 Abs. 3,4 HBO
---	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
---	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
---	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
---	Relative Höhenangabe	

Kennbuchstaben	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GR	GF	Dachform Dachneigung	Firsthöhe	Traufwandhöhe
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	1	180 m ²	180 m ²	Sattel-, Walmdach 25° - 40° a.T.	9,00 m ¹⁾	4,00 m ¹⁾

1) bezogen auf Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

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

PLANVERFAHREN

Ordnungsschlüssel:
006-31-07-2983-006-ER2 - 00

Aufstellung:

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde am ...05. Mai 1998... gemäß §34 Abs.4 Nr.1 u. 3 und Abs. 5 BauGB i.V.m. §13 Nr. 2 u. 3 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



Unterschrift

Beteiligungsverfahren:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung wurde in der Zeit vom ...16. Aug. 1998... bis ...16. Sep. 1998... öffentlich ausgelegt (§ 13 Nr. 2 BauGB), und den berührten Trägern öffentlicher Belange am ...03. Aug. 1998... übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ...16. Sep. 1998... gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



Unterschrift

Beschluß:

Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die Einbeziehungssatzung am ...2. Nov. 1998... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



Unterschrift

Ausfertigung:

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft und ist seit dem ...2. Nov. 1998... rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

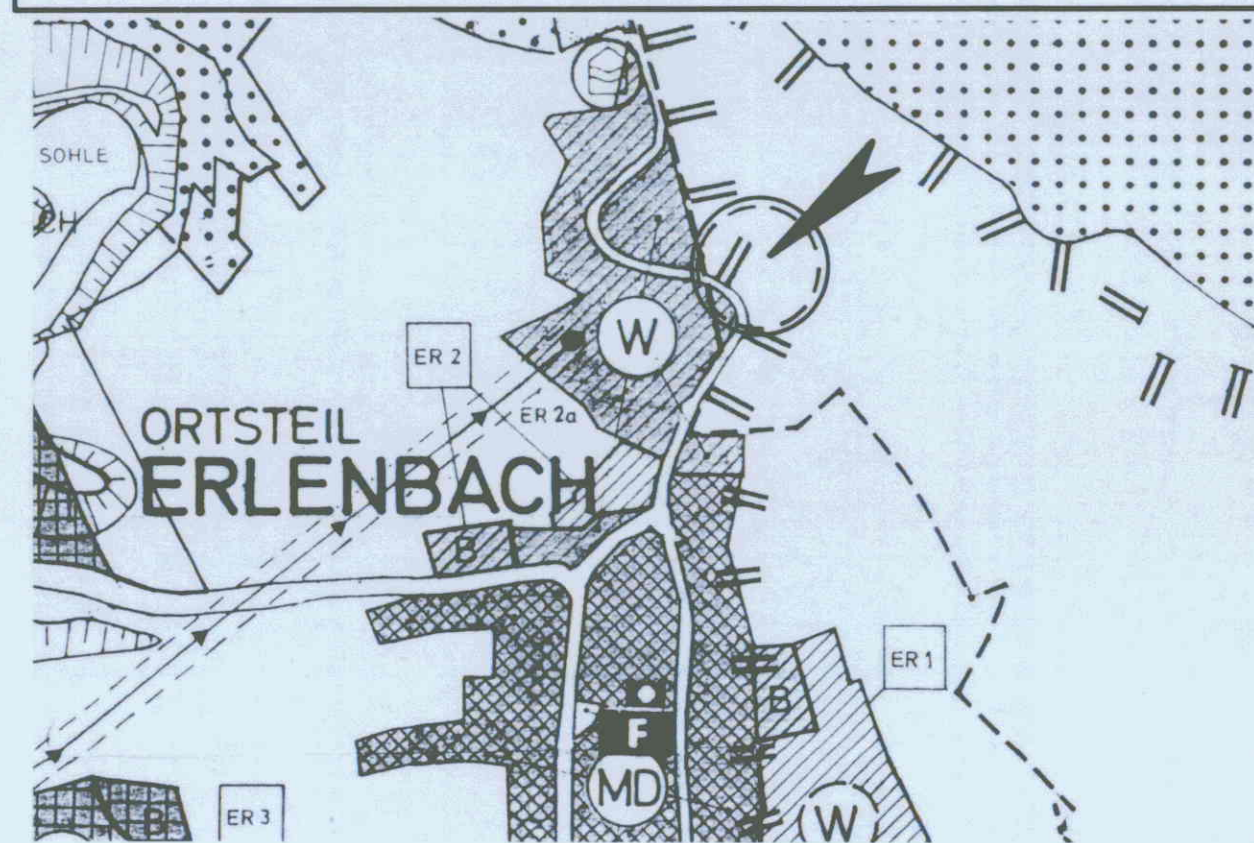


Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bauabzugsplanes:

- 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 (HesNatSchG) 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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 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)



Gemeinde Fürth

Einbeziehungssatzung "Werner-Krauß-Straße" OT Erlenbach

WST.: 1:500	DATUM: 20.10.1998	GEZ.: Helf/tr
PROJ.NR.: 432	BLATT: satzung	

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax: 06251/1085 10