



GEMEINDE FÜRTH Ortsteil Fahrenbach Bebauungsplan "Waldstraße" mit integriertem Landschaftsplan

für die Flurstücke: Gemarkung Fahrenbach

Flur 1: 152/2, 153/1, 154/1, 154/3, 154/6, 154/7, 258/8, 259/2, 259/4, 259/10, teilweise: 154/4, 290/1, 298/8, 305

Flur 2: 1/10, 1/11, 1/12, 1/30, 1/31, 1/32, 1/46, teilweise: 1/49, 1/50 Flur 3: 55/1, 55/2, 55/18, 55/19, 55/20

Flurstück: Gemarkung Lörzenbach, Flur 2, Nr. 46 teilweise

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit
Ablauf des 12. Juli 1993
eingetragenen.
Az.: IV 36.64 d. 04/04 - Fahrenbach 8
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m². Eine Maximalgröße wird nicht festgesetzt.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden bzw. je Grundstück ist auf fünf festgesetzt.

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

Für Neupflanzungen sind standortgemäße Gehölzarten oder die in der folgenden Liste genannten Arten zu verwenden. Für Pflanzungen entlang des Baches sind die Empfehlungen für die Bepflanzung von Wasserläufen sowie die Empfehlungen zur Beschattung ökologischer Aspekte bei Aufbau und Unterhaltung von Gewässern, herausgegeben vom DVGL, zu beachten.

Bäume
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbäume

Sträucher
Cornus sanguinea Haselnuss
Cornus avellana Hasel
Crataegus laevigata Weißdorn
Eumyrtus europaea Pfaffenröschen
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana gewöhnlicher Schneeball

Es ist Baum- und Strauchschwerkere mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:
Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, Heister - je nach Art - 200 cm Höhe, Sträucher - je nach Art - 80 - 100 cm Höhe, mindestens 2x verpflanzt. Pflanzungen sind möglichst extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Wandbegrenzung

Wandflächen mit nur untergeordneten, oder ohne Fensteröffnungen sollen durch Anpflanzung von Kletterpflanzen oder Spalierrosen begrünt werden.

Heckenpflanzungen für Einfriedigungen

Grundstücke sollen vorzugsweise mit Hecken eingefriedet werden, wobei folgende Gehölze zu verwenden sind:

Wissenschaft. Name **Deutscher Name**
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche
Ligustrum ovalifolium Liguster
Ribes alpinum Alpenheidebeere

Pflanzungsverwendung: mind. zweifach verpflanzt, 80/100 ohne Ballen
Pflanzenabstand 60 - 80 cm (einreihig)

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

Vorhandene, im Plan gekennzeichnete Gehölze sind zu erhalten. Soweit zulässige Bauvorhaben dadurch unumkehrbar erschwert werden und eine Verpflanzung nicht möglich oder sinnvoll ist, sind Ersatzpflanzungen an den im Plan angegebenen Stellen vorzunehmen. Die Bepflanzung des Bachbereiches ist in einem Streifen von 1,50 m Breite beidseitig der Bachparzelle unverändert beizubehalten und extensiv zu pflegen. Innerhalb des Streifens sind kleinere Gruppen von Erlen und Weiden anzupflanzen.

5. Regenwassernutzung, Bachverrohrungen (Regelung des Wasserabflusses) § 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB in Verbindung mit § 87 (2) Nr. 3 HBO

Das von Grünflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Bepflanzung von Grünflächen zu verwenden. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Regenwassersternen 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.

Eine Versickerung des nicht verwendeten Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist zulässig und erlaubt, wenn die zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Derzeit u.a. Flurstückstand zum Grundwasserhorizont größer als 1,50 m. Entsprechend dem gültigen HBO sind die Entwässerungsgeoschichten entsprechende Nachweise beizulegen.

Die Brücken über den Bach sind auf das erforderliche Maß zu beschleunigen. Weitere Veränderungen des Baches sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

1. Dachgauen, Dachgestaltung (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Dachgauben sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schieppgauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Giebelform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Giebel auf einer Dachfläche darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachfläche betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch 2.

Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50 m unter der Firstkante des Daches liegen.

Der seitliche Mindestabstand der Giebeln zur Gebäudecke (durch Zusammenstoßen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie) muß bei Schieppgauben mind. 1,50 m, bei Spitz- und Satteldächern mind. 2,00 m betragen.

Zur Scheindeckung sind dunkle Materialien zu wählen.

2. Freiflächen

2.1 Stellplätze und befestigte Flächen (§ 87 (1) Nr. 4 und 6 HBO)

Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitrümpfester oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Fahrgassen und Grundstückszufahrten können auch in wasserundurchlässigen Pflaster befestigt werden. Je 4 Stellplätze muß ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/18 cm in der Höhe der Stellplätze mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² gepflanzt werden.

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

Die als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksstellen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 5 m² Neuanlage (Grünfläche oder Weg) auf bereits bebauten Grundstücken sind wahlweise:

4 m² intensiv genutzter Rasenfläche mit Sträuchern gemäß A.1 zu bepflanzen oder

5 m² Pflaster- oder Gebäudeläche in Grünfläche umzuwandeln oder

20 m² bestehende dichte Pflasterfläche in wasserundurchlässiges Pflaster oder Schotterfläche auszubauen oder

2 Stück Bäume gemäß A.1 neu anzupflanzen.

Für bisher unbebaute Grundstücke wird der im Gebiet nicht mögliche Ausgleich auf der Parzelle 46 am Friedhof in Lörzenbach (siehe Teilplan 2) erreicht und öffentlich-rechtlich gesichert.

Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände zu Grenzen einzuhalten.

Erforderliche Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Sie sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Einfeld zulässig sind gepflasterte Terrassen bis 50 m² Größe.

Private Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baufenster zulässig (BauNVO § 23, Abs. 5). In Parzelle 153/1 sind nur Stellplätze oder überdachte Stellplätze, keine Garagen zulässig.

Die Versumpfung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Baugrenzen können durch Bauteile geringfügig bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 3,00 m sind. Überschreitungen sind je Gebäude nur einmal zulässig.

Private Wege und Terrassen sind in angrenzende Grünflächen zu einweisen. Das Niederschlagswasser darf nicht gesammelt und abgeleitet werden.

2.3 Vorgärten (§ 87 (1) Nr. 5 HBO)

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Blumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtweite an Wegen und Zufahrten dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme: Hochstämme von mehr als 2 m Stammhöhe. Erforderliche Wege und Zufahrten innerhalb der Grünfläche sind zulässig.

C. Hinweise

1. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen herzustellen.

2. Pflege der Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten. Dabei dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Herbizide verwendet werden. Das Anbringen von Netzen für Vögel wird empfohlen.

3. Oberboden

Der anstehende Oberboden ist entsprechend der jeweils aktuellen Gesetzgebung zu schützen. Anfallender Oberboden ist innerhalb des Geltungsbereiches wieder einzubringen.

4. Solaranlagen

Solaranlagen sind auf den Dächern in gleicher Neigung wie das Dach und unter Beibehaltung der Firstrichtung zulässig.

5. 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 Versorgungsanbieter zu ergreifen.



Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Baugrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Firstrichtung
	Pflanzgebot / Erhaltungsgebot Bäume
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Straßenverkehrsflächen
	Wasserfläche
	Geh- und Fahrrecht zugunsten Land Hessen (Gewässerschutz)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Katasteramt

Der Bebauungsplan besteht aus: 2 Blatt Planell im Maßstab 1:1000 mit textlichen Festsetzungen

Planverfahren

Aufstellung
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14. Dez. 1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Auflegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 3. April 1995 bis zum 3. Mai 1995 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Beschluß
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 4. Sep. 1995 in Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

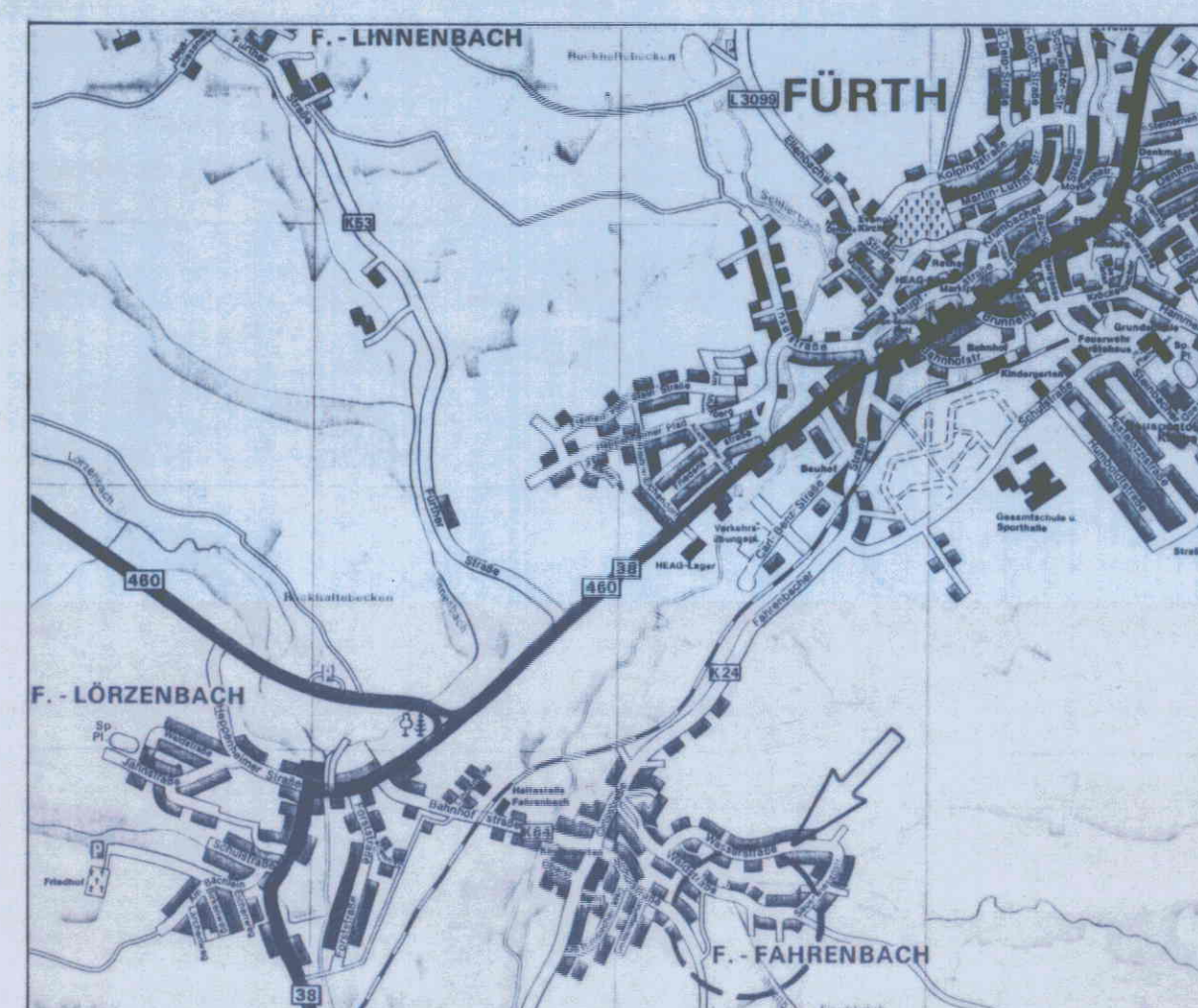
Anzeige
Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten angezeigt.

Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung nach § 11 (3) BauGB in Kraft und ist seit dem 3. Jan. 1996 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

RECHTSGRUNDLAGEN des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- das MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 389), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HNaNatSchG) 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 geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- die Hessische Eignungsordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



GEMEINDE FÜRTH Ortsteil Fahrenbach "Waldstraße"

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

MST.	DATUM	GEZ.
1 : 1000	März 94	
		GEA: 24.11.94

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
HAUPTSTRAßE 52
64625 BENSHEIM
TELEFON 06251/63007
TELEFAX 06251/63000