

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß Nutzungsschablone ist die maximale Grundfläche von Gebäuden auf 160 m² begrenzt. Doppelhäuser sind hierbei als ein Gebäude zu bewerten. Je Doppelhaushälfte ist somit eine Grundfläche von bis zu 80 m² zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist innerhalb des im Plan dargestellten Überschwemmungsgebietes eine Höhe des Erdgeschossbodens (Fertighöhe) von mindestens 180,40 müNN einzuhalten. Für die außerhalb des Überschwemmungsgebietes wird die Einhaltung der entsprechenden Höhe empfohlen.

Von der im Plan festgesetzten Höhe der privaten Erschließungsfläche kann nach unten abgewichen werden. Abweichungen nach oben sind zulässig, sofern straßenbautechnisch erforderlich und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt. Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen sind die tatsächlich realisierten Höhen der privaten Erschließungsflächen verbindlich.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die nach HBO erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind grundsätzlich unzulässig.

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.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind geschlossene Garagen nur in einen Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Innerhalb des im Plan dargestellten Überschwemmungsbereiches sind oberirdische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch grundsätzlich unzulässig. Ebenenartige Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Pkw-Stellplätze) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie einen möglichen Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigen.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, d.h. je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerichtung 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. Aufschüttungen und Abgrabungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Auffüllungen außerhalb der überbaubaren Flächen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der zwischen diesen genannten Flächen liegenden Bereiche unzulässig. Jede Veränderung der Höhenlage des Geländes, auch während der Bauphasen (Bauzwischenzustände) ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen und genehmigungspflichtig. Innerhalb der Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB ist ein Ersatzretentionsvolumen in von der zuständigen Behörde zu genehmigendem Umfang durch Abgrabung herzustellen. Das Material ist aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.

Hinweis: Durch die Abgrabungen und Entleerungen darf die Standsicherheit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Vorflurverhältnisse dürfen durch Erdaustrub u. ä. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mischgebiet Die standortgerechten Gehölze entlang der Weschnitz (zwischen Weschnitzufer und neuer Bebauung) sind zu erhalten, die nicht standortgerechten (Thuja-Hecke und Fichten) sind zu entfernen. Vorhandene oder dadurch entstehende Lücken sind durch die Pflanzung von Laubbäumen-Hochstämmen der Gehölzauwahlhilfe 2 für Feuchstandorte (s.u.) in locker zu bepflanzen.

Ausgleichsfläche A1 Nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen ist eine Neuanfaat von artenreichem Grünland vorzunehmen. Als Substrat für die Neuanfaat ist nicht der örtlich entfernte Oberboden (Sand) zu verwenden sondern Mutterboden von anderer Stelle. Hierzu ist die Fläche mit einer Kräuter-Gräser-Mischung oder einer Wiesensaat (Heusaat aus benachbarten Flächen) fachgerecht anzuzäunen und in der Folge extensiv zu unterhalten.

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 6. September. Das Mähgut ist abzuführen. Das Mähgut ist abzuführen. Auf der Gesamtfäche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Das Ufergehölz ist zu erhalten und bei der Schaffung der Retentionsflächen zu schonen. Ggf. dadurch abgängige Bäume des Ufergehölzes sind zu ersetzen. Ein Streifen von 5 m ab Gewässerkante ist der Sukzession zu überlassen, um die eigendynamische Erneuerung und Ergänzung des Ufergehölzes zu ermöglichen.

Ausgleichsfläche A2 Nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen ist eine Neuanfaat von artenreichem Grünland vorzunehmen. Bei der Abgrabung ist darauf zu achten, dass der Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm abgetragen, seitlich (in begrüntem Erdmieten gemäß DIN 18915) gelagert und wieder verwendet wird. Zur Neuanfaat ist die Fläche mit einer Kräuter-Gräser-Mischung oder einer Wiesensaat (Heusaat aus benachbarten Flächen) fachgerecht anzuzäunen und in der Folge extensiv zu unterhalten.

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. Das Mähgut ist abzuführen. Die Entwicklung von Feuchtröhrländern zu rechnen, was eine geänderte Bewirtschaftung notwendig machen kann. Auf der Gesamtfäche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Das Ufergehölz ist zu erhalten und bei der Schaffung der Retentionsflächen zu schonen. Ggf. dadurch abgängige Bäume des Ufergehölzes sind zu ersetzen. Ein Streifen von 5 m ab Gewässerkante ist der Sukzession zu überlassen, um die eigendynamische Erneuerung und Ergänzung des Ufergehölzes zu ermöglichen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappein.

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Fläche ist ein Laubbbaum anzupflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume werden auf diese zu pflanzende Anzahl angerechnet.

Pflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind mit der zuständigen Behörde einvernehmlich abzustimmen. Pflanzungen sowie das Besetzen von Bäumen im Bereich der Gewässersböschungen sind unzulässig.

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahlhilfe zu verwenden:

Gehölzauwahlhilfe 1: Normalstandorte

Table with 4 columns: Laubbäume, Spitzahorn, Acer campestris, Feldahorn, etc.

Gehölzauwahlhilfe 2: Feuchstandorte

Table with 4 columns: Laubbäume, Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, etc.

9. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener und nach Bebauungsplanfestsetzungen zu pflanzender Bewuchs ist zu schonen und dauerhaft zu pflegen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Keller bis zu einer Höhe von 180,40 müNN als allseitig dichte Wanne auszuführen (Hochwasserschutz). Fenster und Außenzugänge sind nur zulässig, wenn die Wasserdichtigkeit im Hochwasserfall gewährleistet ist.

Die Dachflächen sind (siehe Nutzungsschablone) als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° a. T. auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformale, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramische Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Weiterhin ist eine Dachbegrünung zulässig, die zur ökologischen Aufwertung der Bebauung empfohlen wird.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig.

Es wird empfohlen, Gebäudeäußenwände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, jedoch nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Die Höhe von Einfriedungen regelt sich nach dem Hessischen Nachbarrecht.

Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsgebietes sind Zäune unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtwinkel sind Stellplätze unzulässig.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 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. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auf die Auftriebsicherheit der Zisternen auch für den Hochwasserfall zu achten.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steinfragmente, Skelette etc. 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 und Bahnanlagen

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. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse (z. B. Brombeere) verwendet werden. Der Pflanzabstand der Gehölze zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endnutzung zu wählen. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, damit die notwendigen Überprüfungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchgeführt werden können.

3. Überschwemmungsgebiet, Gewässerverlust

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Bauherren haben zur Sicherung ihrer Gebäude gegen Hochwasserschäden geeignete Maßnahmen zu treffen. Schadensersatzansprüche gegen die Gemeinde oder Behörden sind ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechende Haftungsansprüche sind grundsätzlich zu sichern. Eingriffe in das Gewässerbetriebs- und Wechsellagerungsgebiet sind unzulässig. Pflanzmaßnahmen sowie das Besetzen von Bäumen ist nur ab der Böschungsoberkante des Gewässers zulässig.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Immissionsvorsorge

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der benachbarten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Das Plangebiet liegt weiterhin an bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu klassifizierten Straßen mit entsprechender Verkehrsbelastung. Die Bauherren haben ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in eigener Verantwortung vorzusehen. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können weder gegenüber der Straßenbauverwaltung noch der Bahn oder der Gemeinde geltend gemacht werden.

6. Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

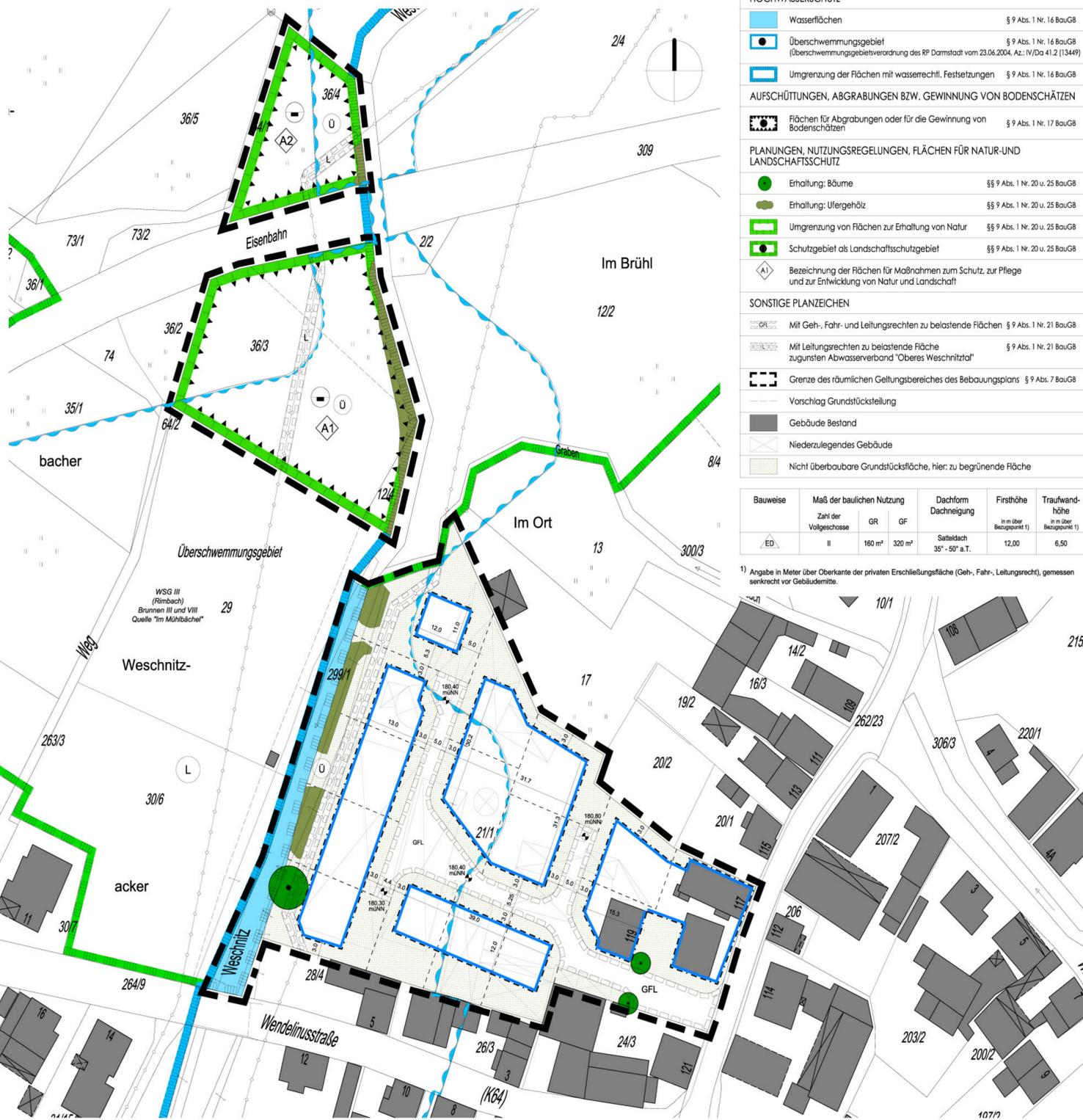
Im Planbereich ist von Oberflächennah anstehendem Grundwasser und schwankenden Grundwasserhöhen auszugehen. Eine diebezügliche Fachuntersuchung wurde von der Gemeinde nicht vorgenommen. Gleiches gilt für die Bodenbeschaffenheit bzw. dessen Tragfähigkeit. Eine örtliche Untersuchung vor Baubeginn wird empfohlen.

Weder bei der Gemeinde noch bei der zuständigen Behörde liegen Informationen oder Hinweise zu Bodenverunreinigungen (Altlasten) im Planbereich vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Doxamat 41.5) zu informieren.



Gemeinde Fürth
Bebauungsplan "Westlicher Ortskern Fahrenbach"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/4, 21/1, 299/1 (tw.) sowie
Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstück Nr. 36/3 und 36/4.



LEGENDE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND HOCHWASSERSCHUTZ
AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN BZW. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ
SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with columns: Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform, Firsthöhe, Traufwandhöhe.

1) Angabe in Meter über Oberkante der privaten Erschließungsfläche (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht), gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

PLANVERFAHREN
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 09.02.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 13.10.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.10.2000 bis 13.11.2000
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 09.10.2000
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 28.07.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.08.2005 bis 09.09.2005
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 11.07.2006
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth (Signature and Seal)
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 12.08.2006
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth (Signature and Seal)

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



Gemeinde Fürth
Bebauungsplan "Westlicher Ortskern Fahrenbach"
Maßstab: 1:500
Projekt-Nr.: 90_030
Datum: Juni 2006
Plan-Nr.: S_1_500
gez.: BJ
geäd.: -
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