Textliche Festsetzungen

Die Gebietsgrenzen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen können mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch sein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Baweise, Überbauten und nicht Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 16 Abs. (2) 22 und 23 BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone ist nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Überbaubare Fläche sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,00 m Tiefe durch Balkone oder Grenzbauten zugelassen werden, wenn diese die Grenze um mindestens 5,00 m etc.

3. Zufahrten von Garagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist gemäß der Satzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, Überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze und Stellplätze ausschließlich innerhalb dieser Zufahrten der Bereich der Grenzbauten (Fläche zwischen Straßenrand und Grenzbauten) Flächen, Bereich dient nur als Abstand von Mülltonnen 10,0 m von den Straßenflächen entfernt, Bei Garagenzugängen sind die Bereiche (Flächen Vorplätzen) der HBO zu beachten.

Der Verzicht gegen den Bereich Abstand Mülltonnen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Abstandsgrenzen nach § 14 Abs. 1 BauNVO die auch außerhalb der Baufenster Bereich dient Bereich der Abstandsflächen nach HBO zulässig.

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

In Gebietsgebiet ist die Höchstgrenze maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig, in Doppelhäusern sind nur zwei Wohneinheit (1 WE) zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen und -anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Anschlüsse von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) in den gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt.

Ausgleichsfläche A1 Gemarkung Fürth, Flur 7, Flurstück 42/1

Die Fläche ist entlang des bestehenden Ausgleichsfläche Obstwiesen, Letzter nachhaltiger Zustand ist eine artenreiche gemähte Wiesenfläche (Magerrasen) RA.FR2, Regio Festland. Ist eine artenarme extensive Fläche mit 3 Obstbäumen in Norden. Die nachgewiesene Umsetzung von Maßnahmen ist auf dieser Fläche nicht erfolgt.

Ausgleichsfläche A2 Gemarkung Fürth, Flur 8, Flurstück 317

Maßnahme Die vorhandene intensiv gemähte Pferdewiese ist zu umwandeln. Die vorhandenen 6 Obstbäume sind durch die Pflanzung von Begleitgehölzen Streuobstwiesen zu ergänzen, Lücken sind umzupflanzen und zu ergänzen.

Pflege: Die Pflanzen müssen mindestens zehn Jahre nach Pflanzung erhalten werden. Ersatzpflanzungen sind zulässig.

Auf der Gesamtfläche Zäune unter Wildverbisschutzmaß anzuwenden verzichten, nach dort die Pflanzen in geeigneter Art geschützt werden.

Mit den Pflanzen, zum Pflanzen von Bepflanzungen dürfen die Pflanzen der einheimischen Streuobstwiesen Gehölzen (Pflanzen sind die Gemeinschaftsbäume zum Beispiel zum „Erhaltung Fürstenhöfe" angewiesen. Hierbei sind die Pflanzenpflanze Tagesfest von Pflanzen zu „Erhaltung Fürstenhöfe" verbindlich festgesetzten Ausgleichsflächen Gemarkung Fürth Flur 7, Nr. 42/1 zu kompensieren.

Ausgleichsfläche A3 Gemarkung Fürth, Flur 7, Flurstücke 46/3 und 46/6

Maßnahme Anlage einer moderaten Pflegeextensivierung. Die derzeit bestehende gemähte Fläche soll durch eine Mahd ersetzt werden, auf der Gesamtfläche Obstbäume Streuobstwiesen verwendet werden.

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

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Es sind empfohlen: Gewöhnlicher Stieleiche und Gewöhnlicher Birne 1½ m² Anpflanzfläche, mit oder ohne arten-gemischten Hecken- und Heckenpflanzungen, mit Hecken- und Heckenpflanzen zu begrünen, Gewöhnlicher Hainbuche und gemischten Hecken-Pflanzen-Bereich.

Gehölzen gemäßen Pflanzen ist 10° Gestaltungen ½ m, bei Gehölzen sollen entsprechen werden.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorzugsweise standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahl zu verwenden werden:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18/20 cm, Hochstamm)

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämme, Stammumfang mindestens 18/20 cm, Hochstamm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Anlagen:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

8. Schutz, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Fürth zu schützen. Bei Bauarbeiten ist der Baumschutzzaun zu errichten, Wurzelbereich ist zu schützen. Wenn dies nicht möglich ist, ist der Baumschutzzaun an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (2) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Gestaltung von Dächern sind als Satteldach, Walmdach, mit einer Dachneigung zwischen 10° und 45° zu ausführen. Aufdachbauten sind zulässig, wenn sich deren Gesamtlänge Pfeiler bergauf zu betrug, Die Garagen sind nach Hauptdächer zulässig.

Bei Ausführung von massiven Garagen sind die zulässigen Traufwandhöhe an der Garagenwand max. 1,20 m Gesamthöhe werden.

Die Dachdeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten Ziegeln oder grauen Ziegeln schwarzen Farbtönen zulässig. Die zulässige Oberfläche der Dachgestaltung ist zulässig. Die gewählten Dachfarben sind dabei zulässig. Ein zulässiger Verstoßfall ist konstruktiver Begründung zulässig.

Es wird empfohlen, mindestens eine Hauptdachfläche zur Gewinnung der Sonnenenergieanlage nach Süden auszuführen sowie die dort benötigten Energieanlagen des Gebäudes dort anzugestalten.

Dachaufbauten, Antennen auch Antennen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist in Dachmitte zur Kehle Form zulässig. Gesamtlänge der Gauben Größe der Gauben auf einer Dachseite maximal zwei Drittel der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

Die Gestaltung der Außenwandflächen sind abzustimmen, zu vermeiden oder mit einem sonstigen zulässigen Material (z.B. Dachziegel, Dachpfannen etc.) zu ersetzen.

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

Massive Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Gelände/Ausgleichen, sowie die Mauern dürfen nur offen als das obere Gelände/Gartenbereich, Auch ausgeführt sind Mauerwerk + Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,60 m, Ein einzelnen Abgrenzungen, dass Grundstücksmauern mit Mülltonnenbereich sind die Trockenmauern gelten und sind zulässig.

3. Nicht Überbaubaren Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Hofeinfahrten, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Gärten anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenverdichtung ist aus Ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken und zu vermeiden. Auf den Grundstücksbereichen dürfen zu pflanzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für die Nutzung der Zufahrten, Garagenzugänge, Terrassen, Gartenwegen/Gehwegen und Stellplätze erforderlich.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Der Verwendung von gesammelten (§ 41 HWG) nicht empfohlen, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser für Bauwasserversorgung und Gartenbewässerung anzuhängen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendete Regenwasserzisternen oder Gartenteiche oder aus dem Zweck der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneter Untergrundverhältnissen vorzuziehen oder sachgerechte Versickerung der Gesamtfläche zu vermeiden. Gerade dort Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser gemäß DTV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Ohne Anlagen von Regenwasserzisternen in Kleinkläranlagen ist zur dazu zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik dort nicht in der anderen oder Gewässer die Gesamtfläche zur Versickerung vorzuzeigt ist.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird dazu empfohlen, dass bei Erdarbeiten bekannt Bodenaltertümer oder Mauern, Steansetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Knochen, Steinbeile, Bronzenadeln entdeckt werden. Ohne dass nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Altlastenverdachtsfläche zur Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neuplanung von Altlasten oder Bodenuntersuchungen nach geltenden technischen Normen zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Altlasten oder die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ausführen.

3. Löschwasserversorgung

Zur Brandschutzplanung muss eine Wasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h (Grundschutz) von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschbedarf in Löschwasserversorgungsanlagen dort bei max. Löschwasserentnahme 1,5 km dort unterzubringen.

4. Bodenschutz, Bodenverwendungsplanung, Baugrund, Grundwasser

Es wird dazu empfohlen, dass von der Gemeinde beim Baugrundentwicklung durchgeführt wurde, Es wird daher empfohlen, vor Planungs-bzw. Baubeginn eine altlastenbezogene Erkundung durch Bohrung auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen, Es ist dann anzugehen, dass Grünflächen, Hinter- und Straßenbereiche oder Bodenverwendung.

Es liegen derzeit keine Informationen über altlastenbezogene Abfallgruppen, Altlasten und / oder Grundwasserstände vor.

Bei den Bauarbeiten, die ohne Eingriff in den Boden erfolgen, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.2) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens vorzusehen des Oberbodens – zur Verhütung oder Verringerung verdichteten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die Grundpflicht, Humusschicht, Verdichtungen und Fremdgemische gleich bewerten.

Bei eventuell anstehenden Bodenaushubarbeiten beachtet, das Mitgenommen dort der Oberboden des unbebauten Gelände dort Oberboden werden, sondern er ist zuvor abzuschieben, Für Auffüllungen ist ausschließlich Fremdmaterial zu verwenden.

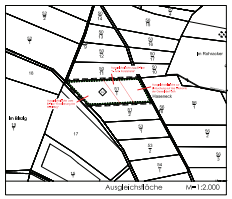
Die erforderliche Bodenlockerung ist sachgerecht und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, eine artenreiche Erstansaat vorzunehmen und anschließend auf den Baugrundstücken ebenso zu verwenden, Es wird aber tatsächlich Umweltbezogene für die Verwaltung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken ohne Begrenzung verzichtet.

5. Energetische Optimierung, Solarenergienutzung

Auf die energetisch, CO2- und Emissionsoptimierung sind Optimierungen zu achten. Ohne Einsatz dort durch eine bessere Dämmung, den Einsatz von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Brennstoffzellengeräten bzw. Wärmepumpen zu achten.

Solarenergienutzung wird empfohlen.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 53 "Erweiterung Am Mühlberg"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Fürth, Flur 7,
Flurstücke Nr. 27/2, Nr. 41, Nr. 42/1, Nr. 42/2, Nr. 43, Nr. 46/3, Nr. 46/6, Nr. 46/7, Nr. 74/30, Nr. 74/53 (tw.)
sowie Flur 6 Nr. 51/1

Mit dieser Bebauungsplanung FÜ 53 "Erweiterung Am Mühlberg" wird der bestehende Bebauungsplan FÜ 12 "Am Mühlberg" vom 19.04.1979 überplant und ersetzt.

Am Mühlberg
Mühlberg
Pfaffen-
Ihr Riese
Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche