



Gemeinde Fürth

3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 "In den Betten" in der Kerngemeinde Fürth

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 334/9, Nr. 334/10, Nr. 334/11, Nr. 334/12, Nr. 334/13, Nr. 352/2, Nr. 353/1, Nr. 356/1, Nr. 357/4, Nr. 358/3, Nr. 358/4, Nr. 359/3, Nr. 360/2, Nr. 361/6, Nr. 361/7, Nr. 362/5, Nr. 363/10, Nr. 363/12, Nr. 364/3, Nr. 364/5, Nr. 364/6, Nr. 364/7, Nr. 364/8, Nr. 364/9, Nr. 466/11 (teilweise), Nr. 466/17 und Nr. 467/7 sowie Flur 8, Flurstücke Nr. 139/1 und Nr. 141

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Table with 7 columns: Kennr.-Fkt., Art der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Fläche in m², Fläche in m², Bauweise, Dachform/Dachneigung, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbauflächigen Verkehrsfläche in Fahrspurmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudeneck.
2) Angabe in Meter über angegebener Bezugspunkt.
3) Es gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), bei der Baukörper über 50 m und eine Erhöhung der Gebäude ohne statischen Grenzabstand zulässig (nicht zwingend) sind.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 "In den Betten" wird die bestehende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 "In den Betten" (rechtskräftig seit 02.03.1999) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt. Der Teil des bisherigen Bebauungsplanes, der als "Inselplan" ausschließlich externe Ausgleichsflächen umfasst, bleibt von der Änderungsplanung unberührt.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

Table with 2 columns: Bauweise, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN. Includes symbols for building lines and boundaries.

VERKEHRSLÄCHEN

Table with 2 columns: Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentliche Parkfläche, Hier: Verkehrsberuhigter Bereich.

GRÜNLÄCHEN

Table with 2 columns: Öffentliche Grünflächen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Table with 2 columns: Anpflanzen Bäume, Anpflanzen Sträucher, Erhaltung Bäume, Erhaltung Sträucher.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Table with 2 columns: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Table with 2 columns: Gebäude Bestand, Belegte Grundstücksfläche, Vorgeschriebene Fahrtrichtung.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauG i.V.m. der BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. §§ 1, 6, 7, 11 und 16 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Festsetzungen bestimmt.

Für die Kennflächen 2 und 5 (Kampelle) nach § 7 BauNVO gilt es als ausschließlich nichtbebaubarer Teilbereich zulässig. Von den nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe und Tankstellen, die nicht den Festsetzungen eines Mischgebietes genügen, unzulässig. Währungsgebiet im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig).

Im Teilbereich mit der Kennfläche 1 (SO) - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandels- und Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO ist die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung auf maximal 2.000 m² begrenzt.

In diesem Teilbereich sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör; Stoffe, Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrerzeugnisse, Schreibwaren, Schokolade, Blumen, Zoartikel, Tierhaltung, Kunst und Kunstgewerbe, Möbel, Antiquitäten, Bastelbedarf, Beleuchtungskörper, Lampen, Bauelemente, Baustoffe, Farben, Lacke und Tapeten, Installationsmaterial, Heizung, Öfen, Elektro, Textil, Bekleidung, Eisenwaren, Werkzeuge, sonstige Sortimente mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 10% an der Gesamtverkaufsfläche und maximal 5% je Einzelhandelsort.

Im Sondergebiet sind zudem baulandförmig bestehende Dienstleistungsbetriebe zulässig wie z.B. Copyshop, Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Schwimmbad, Sanitärbedarf, Seminar, Wohncafé, Kfz-Werkstatt, Veranstaltungsort, Reisebüro, Postagentur.

Innerecht des Sondergebietes können Wohnungen bis zu 25% der Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen weiteren Festsetzungen. Die festgesetzte Traufwandhöhe kann bei Rückspringen der Traufwand auf bis zu 1/3 der Gesamthöhe entsprechend erhöht werden.

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

An den im Plan festgesetzten Stellen sind Bäume und Hecken der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Table with 2 columns: Laubbäume 1, Ordnung Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm; Acer platanoides, Carpinus betulus, Pinus excelsa, Tilia cordata.

Table with 2 columns: Laubbäume 2, Ordnung Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm; Acer campestre, Prunus padus, Sorbus domestica, Osteospermum in Arten und Sorten.

Table with 2 columns: Sträucher je nach Art 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt; Acer campestre, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra.

An die Bahnanlagen angrenzende Bepflanzungen haben folgende Mindestabstände einzuhalten: Für Bäume und Sträucher gilt: Pflanzabstand zu Bahnanlagen = Endwurzelscheit [m]

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauG

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

Die Dachflächen sind als Satteldächer oder Walmdächer, mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen auszuführen. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Sonnenschutz, sind zulässig. Die Ausführung von Dachaufbauten ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Stiege, Balkon, Balkonkasten) zulässig. Dabei darf die Gesamtgröße der Gebäudefläche auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandhöhe dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuweisen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Stützschutz (z.B. Stabsteinen, Ringkanten) zu umgeben.

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 37 Abs. 4 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassererzeugung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Stützkonstruktionen, Bodenverbauungen und Fundamente, z.B. Scheiben, Stängelreste, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem 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 Neuanlagen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsorgane zu erörtern.

3. Löschwassererzeugung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß LVGW-Arbeitsblatt W 405 von 98 m³ für eine Löscharbeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Flüssigdruck in Löschwassererzeugungsanlagen darf bei maximaler Löscharbeitsleistung 1,3 bar nicht überschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtserheblichen Endverbraucher durch Regenerdienst und Feuerwehr sind anstandslos Hausnummern an gut erreichbaren Stelle anzubringen. Näheres regelt die Hausnummernverordnung.

4. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine geotechnische Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtwasser oberflächennah ansteigen.

- Fahnenbacher Straße 2 (Eintrag für einen Absehbau- und Bergungsbereich)
- Fahnenbacher Straße 8 (Eintrag für ein Tanklager)

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Bereich dieser Grundstücke ist die für Altstandorte und Bodenschutz zuständige Behörde zu befragen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Auflockerungen (Verfaltungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere das Oberboden - vor Verfrachtung oder Verlagerung vorzunehmen, auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die entsprechenden RHM-N, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Getreideaufbereitungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überfordert werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Aufbringen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundflächen wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundflächen einer Deponierung vorzuziehen.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Veranlagung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Oberbodenverunreinigungen für die Veranlagung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landes Hessen beantragt zu beantragen ist.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nach geltendem Abwasserrecht zulässig.

5. Immissionschutz

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnstrecken der angrenzenden Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgabe, Fernleuchten usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beauftragung von Dritten, mechanischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Einleitungsangemessenheit oder Anordnungen auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Bei der Planung von Lichtanlagen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Bekuchung von Parkplätzen, Leuchtwand für Art etc.) ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Leuchtstrahlung ausgeschlossen sind sowie Verflüchtungen und Verfrachtungen von Spinnweben nicht vorkommen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe bzw. an der nördlichen Geländegrenze unmittelbar an einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 38). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) oder Erstellung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 08.11.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 04.12.2010 vom 14.12.2010 bis 14.01.2011

Öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 08.12.2010 vom 09.12.2010 bis 14.01.2011

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB am 22.03.2011

Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 3 (2) BauGB am 25.03.2011 vom 04.04.2011 bis 03.05.2011

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anträgen am 28.03.2011

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4 (2) BauGB mit Anträgen am 14.06.2011

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 14.06.2011

Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung unter Beachtung der vorgehenden Verfahrensschritte werden bekräftigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Fürth, den ... 5. Juni 2011



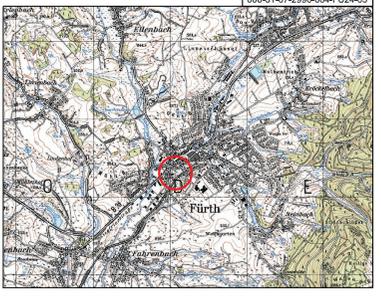
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 2. Juni 2011

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Fürth, den ... 5. Juni 2011

RECHTSGRUNDLAGEN
Planungsbehördenverordnung (PlanV)
• Baugesetzbuch (BauGB)
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
• Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
• Bauordnungsverordnung (BauVO)
• Hessische Gemeindeordnung (HGO)
• Hessische Bauordnung (HBO)
In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Ordnungsschüssel: 000-31-07-000004-FÜ24-03



Gemeinde Fürth

3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 "In den Betten" in der Kerngemeinde Fürth

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 90_162
Datum: Juni 2011 Plan-Nr.: s_1000
gezeichnet: SF gezeichnet: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fax: (06251) 855 12 - 0
e-mail: info@szp.de
http://www.szp.de