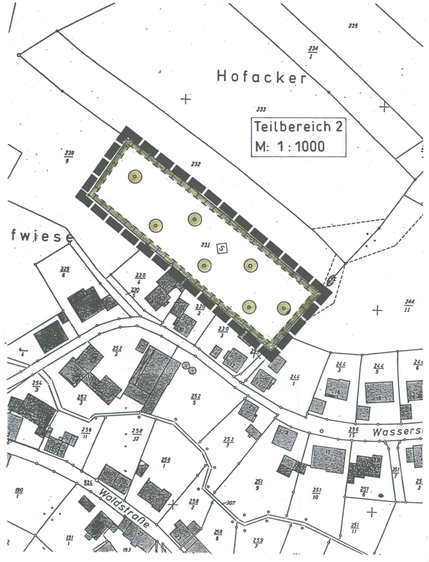
3.Änderung des Bebauungsplanes „Im Scheppel und Im Kesselchen“ mit integriertem Landschaftsplan für die Flurstücke Gemarkung Fürth, Flur 10, Nr. 36/7; 37/19; 37/21; 37/22; 37/25; 38/10; 38/12 teilweise Nr. 37/34



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	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 / Erhaltung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzen / Erhaltung Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Streuobstwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Ga St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung	FH 1)	TWH 1)
1	WR	reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	offen	I	0,4	0,4	Satteldach max. 38° a.T.	7,40	3,50

1) TWH = Traufwandhöhe: Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut
FH = Firsthöhe gemessen in m über OEF

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1: 500

Planverfahren

Aufstellung
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21. März 1996 gemäß § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Beteiligungsverfahren
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde den Eigentümer der betroffenen Grundstücke u.d. berührten Trägern öffentlicher Belange am 27. März 1996 übersandt u. Gelegenheit z. Stellungnahme bis zum 03. Mai 1996 gegeben,

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

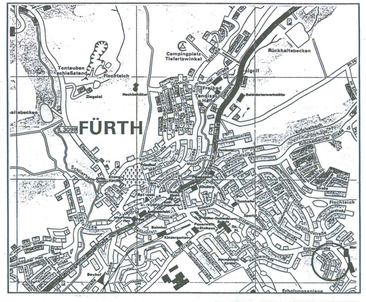
~~Bedenken~~
~~Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken~~ Festsellung, daß die Beteiligten nicht wiedersprochen haben, ~~wurden die Anregungen und Bedenken~~ am 24. Mai 1996 ~~als Satzung gem. § 10 in Verbindung mit § 1 (8) BauGB beschlossen~~.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Anzeige
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidenten am - Entfällt - angezeigt.

Ausfertigung
Die Bebauungsplanänderung tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 06. Juli 1996 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-004-FÜ28 - 03

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Plan zur Änderung des B-Planes „Im Scheppel und Im Kesselchen“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. 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

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB werden ausschließlich durch die Plandarstellung festgelegt.**

   Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können 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 3,0 m sind. Freitreppen und Terrassen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. **Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO**

   Stellplätze und Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Nach Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderliche Stellplätze sind auch zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Außerhalb der vorgenannten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

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

   Die im Teilgeltungsbereich 2 liegende Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen bzw. zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Die Dichte der Bepflanzung soll einem Baum je 100 m² Grundstücksfläche entsprechen. Die Streuobstwiese ist zur Erhaltung der Artenvielfalt einmal jährlich, nicht vor August, zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist unzulässig.

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

   Vorhandener Bewuchs ist zu schonen: Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erscheint wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen Sorge getragen wird.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

   Die Dächer sind als Satteldächer, für Garagen und Carports auch Flachdächer, mit den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.

   Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Traufläge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke (durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie) muß bei Schleppgauben mind. 1,50 m, bei Spitz- und Satelgauben mind. 2,0 m betragen.

   Solaranlagen sind als Dachaufbauten auch in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden Dachteilen zulässig.

   Befestigte Flächen sind, soweit aufgrund ihrer Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene Flächenbefestigungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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

   Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Mauern zur Herstellu g von Geländesprüngen sowie Trockenmauern.

   Die Grundstücke sollen vorzugsweise mit Hecken eingefriedigt werden.

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

   Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

   Garagendächer von Flachdachgaragen sind flachgeneigt extensiv zu begrünen.

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

   Die nicht durch bauliche Anlagen genutzten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

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 vom April 1994 (Neuauflage) getroffen werden.

   Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

C. Hinweise

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 errichten.

2. **Denkmalschutz**

   Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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

3. **Baugrundverhältnisse**

   Die Baugrundverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches, auch Grundwasserstände etc., wurden durch die Gemeinde nicht untersucht. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird empfohlen.

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

Heppenheim, den

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

IM AUFTRAG

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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG 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. 889), zuletzt geändert durch Art. 8 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg 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 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

GEMEINDE FÜRTH

"Im Scheppel und Im Kesselchen"

BEBAUUNGSPLAN, 3. Änderung mit integriertem Landschaftsplan

MST.:	DATUM:	GEZ.:
1 : 500	Februar 96	Schmidt
	PROJ.-BLATT NR.: 251/1	FORMAT: 125x60
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.: GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

BAHNSTRASSE 81c
64625 BENSHEIM
TELEFON: 06251 / 1085 0
TELEFAX: 06251/ 108510