

Gemeinde Fürth Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenwirtschaft Becke"

Gemarkung Fürth, Flur 5, Nr. 15/3 und 17/7

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenwirtschaft Becke"

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem im Vorhabenplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich, sofern nicht in der textlichen Festsetzung ausdrücklich anderes formuliert. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Flurstückskarte werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Der Geltungsbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet, M“ festgesetzt. Folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige oder ansonstweiters zulässige Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen und zulässig:

- Wohngebäude
- Shank- und Speisewirtschaft
- sonstige Gewerbebetriebe: Töplerien mit Verkaufsräum

Im Falle von Nutzungsänderungen können weitere Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit des § 6 BauNVO als Ausnahme genehmigt werden. Unzulässig ist eine landschaftliche Verhüllung. Darüber hinaus sind folgende nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Größe der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Flächen und über die Zulässigkeits von Vollgeschossen bestimmt. Die überbaubare Grundfläche wird dabei durch die im Plan dargestellten Baugrenzen umrandet und bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Grün- und Gehölzflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Geeignete Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorhaben, wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten, sind bis zu 1,50 m zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht breiter als 3,00 m sind.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird, mit Ausnahme des Wohnhauses, auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für das bestehende Wohnhaus sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung des geplanten Hochhausbaus sind die maximal zulässige First- (FH) und Traufhöhe (TWH) festzusetzen. Diese ergeben sich zu max. TWH = 3,50 m und max. FH = 7,20 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der bestehenden asphaltierten Hofbefestigung. Für die bestehenden Gebäude wird keine Höhenbegrenzung festgesetzt, diese ergibt sich über die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens wird über die im zeichnerischen Teil dargestellten Ansichten festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu +5' a' T' zulässig. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Dieses ist mit kleinformigen roten bis hellobraunen, nicht glasierten Ton- oder Betonziegeln einzudecken. Die Firstschichtung wird durch die zeichnerische Darstellung festgelegt.

Es gilt offene Bauweise, die Abstandsflächen nach HBO sind einzuhalten und nachzuweisen.

Der Verstoß des Gebäudes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

2. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den nach § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Eine Inanspruchnahme festgesetzter Grünflächen ist unzulässig. Stellplätze sind vorzugsweise in teilversiegelter Oberfläche herzustellen. Im Falle einer vollversiegelten Oberfläche ist anfallendes Niederschlagswasser in seitliche Grünflächen oder Versickerungsanlagen gem. ATV A - 13 abzuführen und bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde heranzuziehen.

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

An den im Plan festgesetzten Standorten sind folgende Baum- und Straucharten zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridappeln ist unzulässig. Pflanzungen innerhalb der Schutzstreifen im Bereich der Zu- und Abfahrt dürfen eine Wuchshöhe von 80 cm über Geländeoberkante nicht überschreiten.

3.1 Baumarten:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Prunus padus | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
- Es sind mindestens Pflanzanzahl mit einem StU von 10/18 cm zu pflanzen.

3.2 Straucharten:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartweige |
| Corylus avellana | Walnuss |
| Eucryphia europaea | Platanenblättriger Liguster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkräuze |
| Rubus idaeus | Gemeine Himbeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

3.3 Pflanzungen im Ufer- und Bachbereich:

Sofern zur Ausgleichszwecken Pflanzungen im unmittelbaren Uferbereich des Gewässers (Schlierbach) vorgesehen werden, sind die „Arbeitsblätter für die Bepflanzung von Wasserkanten“ sowie die „Empfehlungen zur Beachtung ökologischer Aspekte bei Ausbaue- und Uferbefestigung von Gewässern“ zu beachten (Herausgeber: DVWK). Das Abflupfprofil des Schlierbachs darf dabei nicht nachteilig beeinflusst werden.

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

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18020 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkrautvernichtungsmitteln unzulässig.

1. Außere Gestalt baulicher Anlagen gem. § 87 (1) Nr. 1,4 HBO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die im Plan festgesetzten Werte eingeschränkt.

2. Sammel-, Verwenden von Niederschlagswasser gem. § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist für die Grünflächenbewässerung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Es wird empfohlen, die Toilettenpapier- und in dem geplanten Neubau mit Regenwasser zu speisen. 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 Raumsicherheit von 1994 getroffen werden. Entsprechende Maßnahmen sind in U. zuschuldhaft. Näheres hierzu ist bei der Gemeindeverwaltung zu erfragen.

3. Abwasserentstorgung

Anfallende Abwässer sind in das örtliche Kanalsystem einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen. Gewerliche Abwässer sind gemäß den damit geltenden Satzungen der Gemeinde oder des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ vor Einleitung in das öffentliche Abwasseretz entsprechend aufzubereiten (z.B. Fettabscheider). Schäden an bestehenden Abwasserleitungen sind zu vermeiden. Dennoch auftretende Schäden, die durch die geplante Baumaßnahme verursacht werden, sind unverzüglich dem Abwasserverband „Oberes Weschnitztal“ anzuzeigen und auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

4. Wasserversorgung

Das Grundstück ist erschlossen. Die erforderlichen zusätzlichen Hausanschlüsse einschließlich der damit notwendigen Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

5. Verkehrserschließung

Zur gefahrlosen Erschließung des Grundstückes ist der vorhandene Fahrspurquerschnitt auf der Brücke über den Schlierbach für Begegnungsverkehr einzuschneiden. Dazu sind die seitlich aufgestellten Betonwangen abzusetzen und ein Fahrbahnbreite von mindestens 5,00 m (Begegnungsfal PKW / PKW gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen) herzustellen. Das Schichtenbauwerk ist mit geeigneten Abstärkungen zu versehen. Die Kosten für den Brückenbau gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

D. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neuverlegung 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 Versorgungsgeber zu ermitteln.

2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Dränagen, in die Abwasserkanalisationen einzuleiten.

3. Bodenfund / Denkmalschutz

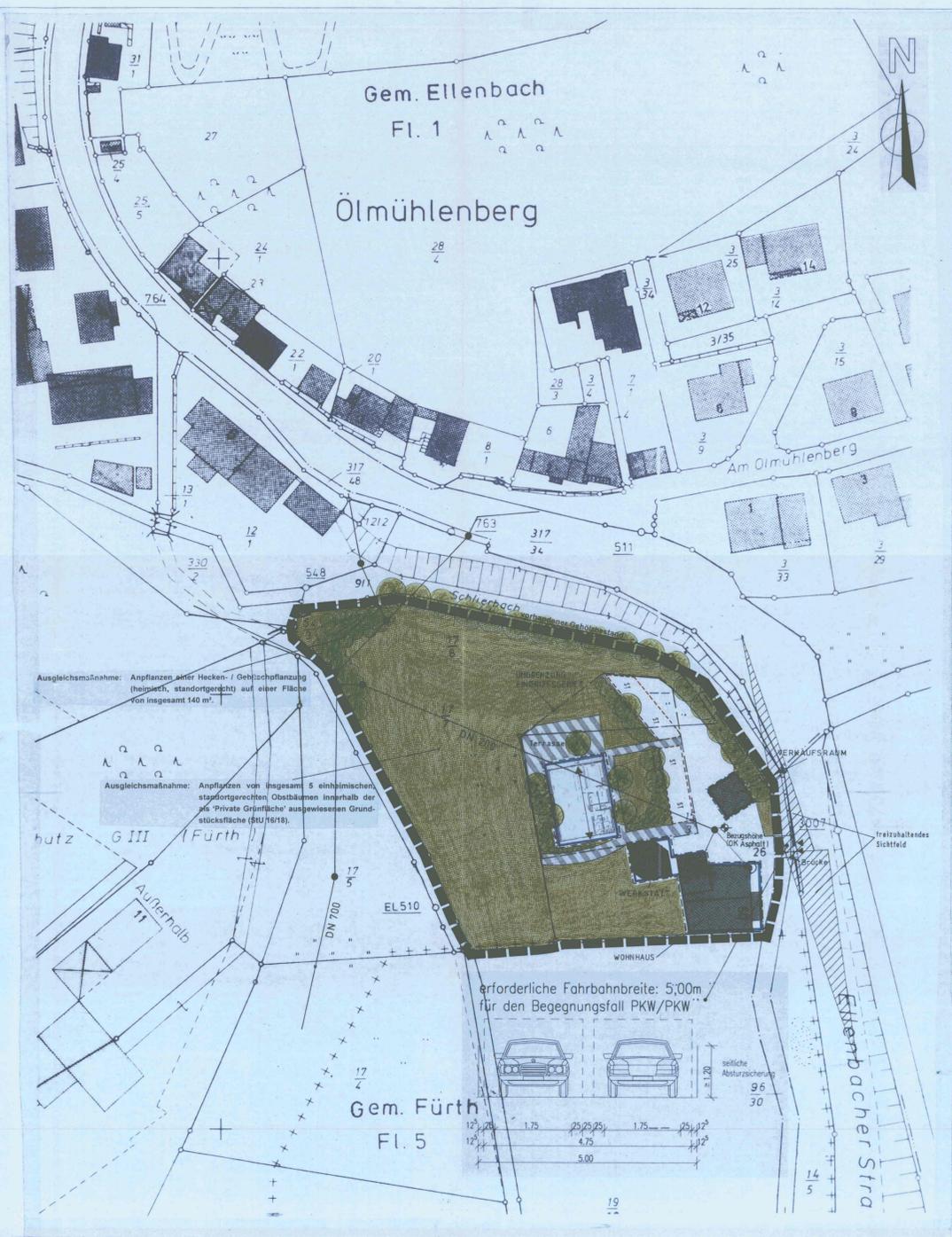
Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauernreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steinreste oder Ökometalle entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände, zu beauftragen. Die Grundwasserstände korrespondieren mit der Wasserführung des Schlierbachs, freies Grundwasser kann daher u. U. nah angetroffen werden.

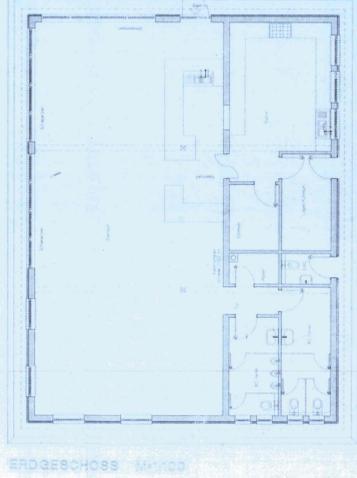
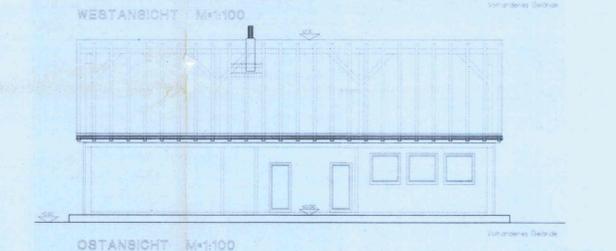
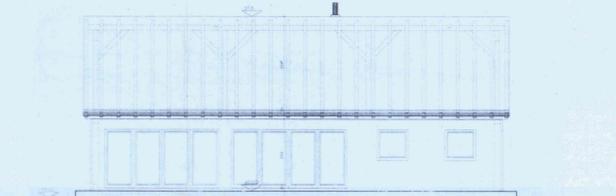
5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A für die Wassergewinnung der Gemeinde Fürth. Die Aufgaben der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend einzuhalten.



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

	Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.4, 22 BauGB
	vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr.1 HBO § 87 Abs. 3,4 HBO
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Hauptabwasser	§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB
	teilversiegelte Oberfläche	
	vollversiegelte Oberfläche	
	Gebäude Bestand	



max. FH=720 über Bezugshöhe

max. TWH=3.50 über Bezugshöhe

Bezugshöhe=OK Asphaltdecke Hofbefestigung

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29. Nov. 1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02. Dez. 1997 bis 2. Jan. 1998 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25. Nov. 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. Nov. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02. Feb. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 02. Feb. 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der oberen Verwaltungsbehörde am 11. Feb. 1998 angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde am 11. Feb. 1998 ortsüblich bekannt gemacht. Innerhalb der Frist nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßG wurde keine Verletzungen von Rechtsgrundlagen geltend gemacht.
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung wird hiermit ausgeteilt.
- Das Inkrafttreten der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03. Feb. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mangel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13. Feb. 1998 in Kraft getreten.

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-004-FÜ31-00

Gemeinde Fürth

Vorhaben- und Erschließungsplan "Gartenwirtschaft Becke"

Vorhaben- und Erschließungsplan

VORHABENTRÄGER: Hans - Joachim Becke
Ellenbacher Strasse 50
64658 Fürth

MAß: 1 : 500	DATUM: November 1997	GEZ.: Helf
PROJ.NR.: 386	BLATT/FORMAT: Anlage 1	

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND-INGENIEURBÜRO
Fehlmeiner Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510