



Gemeinde Fürth Bebauungsplan "Erweiterung Weiße Irr"

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth Flur 12: Nr.: 5/1, 5/2, 6/1, 41, teilweise: 48/33, 48/34

Textliche Festsetzungen

Stand: 20.11.1998

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs demnach mit dem im Rahmen der Erweiterung Weiße Irr" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO: Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsbeschreibung angegebenen Werte festgesetzt. Bei der Ermittlung der GFZ errechnend die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauVO ist das Kellergeschoss in den Flächen mit der Kennziffer C unabhängig davon, ob es sich nach der Regelung der HBO um ein Vollgeschoss handelt, nicht in die GFZ einzubeziehen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 16 BauVO durch die in der Nutzungsbeschreibung angegebenen Werte festgesetzt. Die angegebene maximale zulässige First- oder Traufhöhe ist auf die bezugsgebende Ebene des Erdgeschosses, Fußbodens (OEF) zu beziehen. Die Höhe der Bezugsgebende wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche unterschiedlicher Bezugshöhen eindeutig bestimmt und orientiert sich an der Höhenlage der anbauartigen Verkehrsfläche. Die innerhalb dieser festgesetzten Bezugshöhen sind bei der Berechnung zu zulässigen First- und Traufhöhen anzuwenden. Abweichungen von der festgesetzten Bezugshöhe sind um das Maß zulässig, um die Einbausituation der anbauartigen Verkehrsfläche von den in der Planerstellung angegebenen Höhenfestsetzungen abzuweichen. Die Bauherren haben sich daher vor Baubeginn bei der Gemeinde die Einbausituation der fertigen Straßenebene einzuholen.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundflächen, Stellung baulicher Anlagen:
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können gem. § 23 (3) BauVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Vorkragungen geringfügig bis zu 1,50 m (Tafe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauVO sind grundsätzlich unzulässig. Im Wege der Ausnahme können jedoch zugelassen werden:
• Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauVO;
• nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen;
• Ebene Flächenfestsetzungen für Wege, Freizeite, Terrassen etc.
Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Sahnendeckel (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der Vorgärten (= Fläche zwischen anbauartiger Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche gem. § 19 BauVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zulufläche, die oben aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO baulichen Anlagen innerhalb der Gebäudefläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der überbaubaren Grundfläche sind unzulässig.

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen:
Für Auslegungs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundflächen sind die nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden:

Rangrückstände mit Gärten zur freien Landschaft sind entsprechend der Planerstellung mit einer mehrjährigen Laubbäume mit Baumstammumfang im Brusthöhebereich geringfügig nachfolgender Pflanzliste einzuziehen und dauerhaft zu unterhalten:

- 4.1 Bäume**
Acer platanoides, Platane
Carpinus betulus, Harleibuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Prunus serotina, Traubeneiche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Obstgehölze in Arten und Sorten

- 4.2 Sträucher**
Acer campestre, Föhrenahorn
Carpinus betulus, Harleibuche
Cornus sanguinea, Hartweige
Cornus avellana, Haselnuß
Elaeagnus argentea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenrosche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundrose
Rosa rugosa, Veilchenrose
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

4.3 Wandbegrenzungen
Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Anschlagfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Ritz- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro Meter Wand ist ein Stück Pflanze vorzusehen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

4.4 Ersatzmaßnahmen
Als Ersatz innerhalb der Fläche mit Kennbuchstaben "A" folgende Maßnahmen durchzuführen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB):

4.4.1 Baumpflanzung
Bepflanzung mit Obstbaum - Hochstämmen, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Es ist 1 Baum je 100 m² Fläche zu pflanzen, ca. 2/3 der Gesamtzahl sollten Apfelbäume sein. Schnittweise gemäß A.4.1.

4.4.2 Wiesenerbrüche
Die Bäume sind mit einem Baumfahrl zu pflanzen und in geeigneter Weise gegen äußere Einwirkungen (z.B. Wind etc.) zu schützen und zu unterhalten. Abgänge Bäume sind zu ersetzen.

Zum Herstellen einer Wiesenerbrüche ist die gesamte Fläche mit einer kräutereichen Saatgutmischung einzusäen. Die Wiese ist einmal pro Jahr, im Monat Juli oder August, zu mähen, das Mähgut ist abzuschleppen. Der Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5. § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen:
Die Neuanpflanzungen nach Punkt 4.1, 4.2 und 4.4 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen und als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bäume, die einer Bepflanzung innerhalb der überbaubaren Flächen trotz unzulässiger planerischer Überbauten zum Erhalt des Baumes im Wege stehen, dürfen dann gefällt werden, wenn auf dem Grundstück zwei Ersatzbäume gemäß A.4.1 an geeigneter Stelle gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden Abgänge sind zu ersetzen.

Die verbleibenden Baumreste im satz. sinden Teil des Geltungsbereiches Flur 12, Nr. 41) ist zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen.

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

6. § 9 (1) Nr. 26 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenbelages:
Im Zuge des Straßenbaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenbelages erforderlich. Von diesen Veränderungen der Grundstücksfläche ist ein Grenzwert von maximal 8 m beladbar der Straße betroffen. Die Veränderung der Grundstücksfläche im Zuge des Straßenbaus (Böschung) ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Grundflächen gänzlich einzuziehen und dauerhaft vor Erosion zu schützen.

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO):
Die Dächer sind als Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit dem im Plan festgesetzten Neigung auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklen kleinfleckigen Dachmaterial auszustatten. Die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.
Dachverlässe und Dachschnecken sind zulässig. Im Gebäude ist jedoch nur eine einseitige Neigung für alle Dachflächen zulässig (Ausnahme: Dachgauben).
Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe einer Bauteile nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.
Solaranlagen sind in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden Dächern zulässig.

2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO:
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Naturstein- Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m sind ausnahmsweise zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mauerwerk nicht als Trockenmauern gelten und damit zulässig sind.
Zu öffentlichen Flächen sind keine Zäune zulässig. Hecken sind an diesen Stellen entsprechend den unter Festsetzung Nr. A.8.2 genannten sowie mit sonstigen geeigneten, standortgerechten Laubbäumen möglich. Als Stützen beim Aufwuchs von Hecken sind dazugehörige Mähdrescheln zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden, maximal 1,20 m hoch sind und somit später von der aufwachsenden Hecke verdeckt werden.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO:
Befestigte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Pflaster, Breckelstein, Asphalt oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Ab drei nebeneinanderliegenden Stellplätzen ist je angelegter 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum (SHU 18/20 cm (weigl.) A 3/1) im Bereich der Stellplätze in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Baumschnecke so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden.
Bei der Ermittlung der "Mittleren Wanzhöhe" und der "Wandhöhe" nach § 9 Abs. 11 HBO ist bei Garagenanlagen in Flächen des Kennbuchstaben "C" anzusetzen das mittlere Gelände des Straßennetzes am Schnittpunkt der Grenze mit der Straßeneinfriedigung als Bezugspunkt zu wählen.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 5 HBO:
Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 m² Gartendefinition ist ein Baum gemäß A.8.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Angewogene Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten. 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß A.8.1 und A.8.2 zu bepflanzen und zu unterhalten.
Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und anbauartiger Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zäune und Stellplätze die zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtweite an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO:
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grundflächenbewässerung und Toiletenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.
Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlungen für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktionsicherheit vom April 1994 (Neuaufgaben) getroffen werden. Die Maßnahmen sind teilweise ersatzpflichtig. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.
Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenrinnen unmittelbar an den Füllrinnen der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne ist nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks auf den Grundflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Abwasser A 136 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG unmittelbar ersatzpflichtig.
Für den Fall, daß bei einem Einwohnern Niederschlagswasser in irgendeiner Weise nicht versickern werden soll, ist ein hydraulischer Nachweis über die mangelnde Versickerungstauglichkeit des Bodens im Rahmen der Bauarbeiten zu erbringen.

C. Hinweise

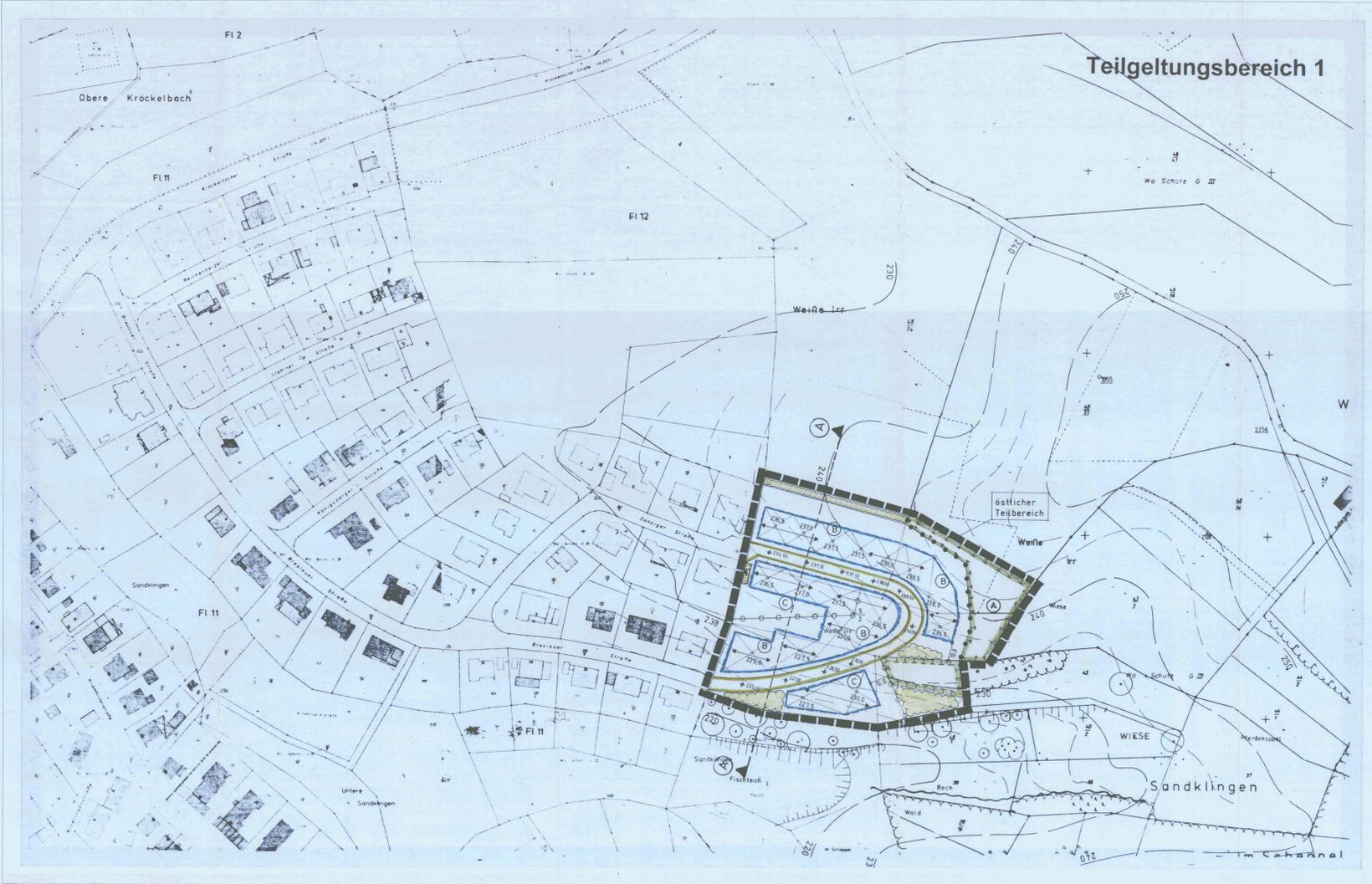
1. Versorgungsleitungen
Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neuverlegung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsleiter zu einrichten.

2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwasserkanalisation einzuleiten.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz
Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauermasse, Steinsetzungen, Bodenverbretungen, Scherben oder Steinreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDStNG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

4. Wasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Zone III. Es wird empfohlen, daß die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzbestimmungen der Gemeinde einholen. Demn Auftragen sind einzuhalten.

5. Baugrundverhältnisse
Es wird darauf hingewiesen, daß örtlich Stammbäume nicht ausgeschlossen werden kann. Die Baugrundverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches, auch die Grundwasserstände etc., wurden aber durch die Gemeinde nicht näher untersucht. Es wird daher dringend empfohlen, eine detaillierte, geotechnische Baugrunduntersuchung bzw. -untersuchung im Rahmen der Objektplanung zu veranlassen.



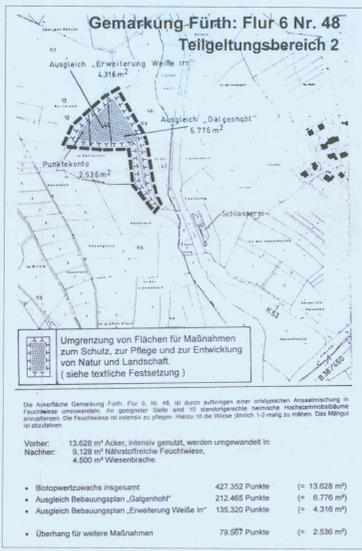
Schnitt A-A, M: 1:500



LEGENDE (nach Planerischevereinbarung von 1990 - Plan Nr. 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
--- Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--- Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauVO
--- vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 87 Abs. 3, 4 HBO
○ Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
○ Anpflanzen / Erhalten Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
--- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Streifenweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft, hier: Erhaltung Baumhecke, Feldhecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Vorschlag Grundstücksteilung	
--- Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauVO § 16 Abs. 5 BauVO
--- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
--- Höhenlage der gepl. Verkehrsflächen-OK (fertige Fahrbahnhöhe) in m üNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--- Bereich unterschiedlicher Bezugshöhen	
--- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauVO

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Firsthöhe	Traufwand
A	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	-	-	-	-	-
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	offen	I	0,3 ¹⁾	0,3 ¹⁾	Satteldach 25° - 40°, 8,00 ²⁾ , 4,00 ³⁾
C	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)	offen	I	0,3 ¹⁾	0,3 ¹⁾	Satteldach 29° - 40°, 8,00 ²⁾ , 4,00 ³⁾

- ¹⁾ Jedoch höchstens: GR = GF = 230 m² je Grundstück
- ²⁾ THW = Traufwandhöhe: Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandoberkante mit der Oberkante Dachstuhl.
- ³⁾ OEF = Bezugshöhe 3,00 m über betreffender Bezugshöhe
- ⁴⁾ OEF = Bezugshöhe 0,00 m über betreffender Bezugshöhe



Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt (Plan) in Maßstab 1:1000 mit textlichen Festsetzungen.

PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17. Okt. 1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Beteiligungsverfahren:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 1.7.1995 bis 1.1.1996 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am 1.7.1995 benachrichtigt.

Beschluß:
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 13. März 1999 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausfertigung:
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft und ist seit dem 1.3.1999 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 899), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (NatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Bauzustandsermittlung (BauZSt) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandung 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 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)