

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in der BtZ. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Innerhalb des Teilbereiches C sind folgende, im Sinne des § 8 BauZVO möglichen Nutzungen, unzulässig: Produzierendes Gewerbe aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauZVO aufgeführten Nutzungen. Bei Gewerbebetrieben sind ausschließlich Lager- und Verkaufsflächen zulässig.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Teilbereiches B wird in Übereinstimmung mit den Maßgaben des § 6 BauZVO wie folgt bestimmt. Die zulässige Geschosfläche (GF) für Einzelhandel wird auf max. GF = 1.200 m² begrenzt. Verkaufsflächen für Einzelhandel sind bis zu 800 m² zulässig.

1.3 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche zum Nachweis der GR bzw. GRZ sind die in § 19 Abs. 4 BauZVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauZVO, baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Lager- und Freiflächen und sonstige Zufahrten / Zueingänge, grundsätzlich nicht anzurechnen.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauZVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

2.1 Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauZVO durch Dachvorsprünge und Vorbauten geringfügig, d. h. bis zu 1,50 m Tiefe, überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Werbeanlagen und „fliegende Bauten“, d. h. Bauten mit zeitlich befristeter Aufstellung bzw. kleinere Nebengebäude zu Ausstellungszwecken sowie Oberflächenbestandteile (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.3 Bei Stellplätzen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauZVO festgesetzten Flächen ist Grenzbebauung zulässig.

3. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese auf Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und innerhalb der zulässigen GRZ sowie innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauZVO zulässig der Versickerung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauZVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechende Gelände zur Verfügung zu stellen.

4. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB: Regelung der Zu- und Abfahrt:

4.1 Grundstückszu-/abfahrten sind, wenn diese bei Grundstücken explizit festgesetzt ist, nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB festgesetzten Bereiche zulässig. Bei Grundstücken, für die keine diesbezügliche Festsetzung getroffen ist, ist die Lage der Grundstückszu-/abfahrten frei wählbar.

4.2 Im Bereich von Einmündungen und Grundstückszu-/abfahrten ist die nach der RAS-L1 freizuhaltende Sichtfelder (Sichtdreiecke) von sichtbeeinträchtigenden Hindernissen (z. B. parkende Fahrzeugen, Mauern, Bepflanzung etc.) ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

5. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und § 9 (1) Nr. 25 BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen:

5.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche im Teilbereich B sind entlang der Elisenbacher Straße als Alleeauffassung „Acer pseudoplatanus“ – Bergahorn – bzw. SU 14-16 cm anzupflanzen. Als Unterpflanzung ist eine durchgängige Hänubuchecke aus „Carpinus betulus“ anzupflanzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten „Verkehrsfähige besondere Zweckbestimmung“ im Teilbereich B ist eine Anpflanzung von „Quercus robur“ – Rotbuche – bzw. SU 14-16 cm vorzunehmen. Die Anzahl der erforderlichen Gehölze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsetzung. Als Unterpflanzung sind jeweils Sträucher der Sorte „Symphoricarpos chenaultii“ – Purpurbeere – vorzunehmen.

5.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Teilbereich C sind entlang der Weschwitz „Alnus glutinosa“ – Schwarzalpe – bzw. SU 14-16 cm als Ersatzpflanzung für dort vorhandene Fichtengehölze anzupflanzen.

5.4 Bei sonstigen Strauchpflanzungen sind standortgerechte Gehölze der folgenden Liste zu verwenden:

Table with 2 columns: Latin names of plants and their German names. Includes Forythia intermedia, Spinae aquata, Syringa vulgaris, etc.

Alle Pflanzungen müssen 2xv sein. Pro Meter Pflanzbreite ist ein Strauch anzupflanzen. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

5.5 Die Bepflanzung im Uferbereich ist mit dem Gewässerverband Bergstrasse als Träger der Unterhaltungslast abzustimmen.

5.6 In einem Abstand von 5,00 m zu den Uferböschungen sind gleiche bauliche Anlagen unzulässig.

6. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

6.1 Vorhandener Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18250: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert 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. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

6.2 Insbesondere der Erlenbestand entlang des Schlierbaches innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist zu erhalten sowie nachhaltig und dauerhaft im Fortbestand zu sichern.

7. § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

7.1 Die schalltechnische Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.02.2002, Bericht Nr. 1/02/781 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Aussagen zum Schallschutz sind zu beachten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Bauantrag nachzuweisen.

Table with 4 columns: Fläche, Kennbuchstabe, Art der baulichen Nutzung, maximal zulässige Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel. Lists areas A1, A2, C1, C2, C3, C4 with their respective noise levels.

7.2 Folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. folgender Tabelle sind einzuhalten:

B. Bauordnungrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

1.1 Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Dachneigung in einem Bereich zwischen 30° und 45° a. T., bei zweigeschossigen Gebäuden in einem Bereich zwischen 20° und 41° festgesetzt. Innerhalb des Teilbereiches C ist die Dachneigung freigestellt.

1.2 Nur Teilbereiche B und C: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Farbgebung der Dachendeckung ist nur in den Farbtönen rot und braun zulässig.

1.3 Bei Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen.

1.4 Von Werbeanlagen darf i. S. d. § 13 (2) Satz 3 HBO keine Brandwerbung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken und nur unterhalb der Fliehöhe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig.

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

2.1 Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.

2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen zur Weschwitz und zum Schlierbach (Teilbereich C) sind Einfriedigungen unzulässig.

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

3.1 Bestellte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breittrogen- oder Dränplaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Alternativ kann das auf Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und innerhalb der privaten Grün- bzw. Gartenflächen zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Anlagen sind erlaubnispflichtig.

3.2 Bestellte Flächen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, Flächenversiegelungen vorzunehmen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

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.

2. Pflanzabstände zu 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.

3. Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung sowohl auf öffentlichen wie auch auf privaten Flächen, aus Gründen der Energieeinsparung und des Insektenschutzes, Naturumdämpflampen zu verwenden. Von der Außenbeleuchtung darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die Umgebung ausgehen.

4. Baugrund / Grundwasserstände:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schadstoffe, zu beauftragen. Die Grundwasserführung orientiert sich an der Wasserführung der Weschwitz und des Schlierbaches, so dass Stauungen aus anhaltender nasser Witterung nicht ausgeschlossen werden kann.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen entlang der Klassifizierten Straße (L 3099) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen vorzusehen. Ansprüche an den betreffenden Baustoffträger oder die Gemeinde können nicht geltend gemacht werden. Ersatzansprüche bestehen nicht.

6. Überschwemmungsgebiet der Weschwitz:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Überschwemmungsgebiete schallwirksam festgesetzt. Die neuerebene Lage der Überschwemmungsgebietsgrenzen ist im Bereich des Geltungsbereiches auf das Flurstück 69/45 begrenzt.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "In der 'Bitz'"

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr. 67/5, Nr. 68/2, Nr. 68/15, Nr. 69/41, Nr. 69/45, Nr. 156/2, Nr. 160/2, Nr. 162/3, Nr. 166/2, Nr. 474/2 teilweise, Nr. 535/8, Nr. 645 teilweise und Nr. 665/1 teilweise.



LEGENDE (nach Planänderungsverordnung von 1999 - PlanZV 90, BauZB 1991 i. S. 58)

Legend table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for Baugrenze, Baulinie, Öffentliche Strassenverkehrsflächen, Einfahrt, etc.

Table with 5 columns: Kennbuchst., Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform, Zul. Höhe baul. Anlagen. Lists categories A, B, C with their respective specifications.

1) Grenzbebauung an bis zu zwei Gebäudeseiten und nur an die bereits im Bestand angebaute Grenzen ist zulässig. 2) Es sind Baukörperlängen bis zu 100 m zulässig.

PLANVERFAHREN

Aufstellung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.05.1981 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth. Includes official seals and signatures.

Beteiligungsverfahren:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 16.01.2002 bis 15.02.2002 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), den Trägern öffentlicher Belange am 03.01.2002 übersandt (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.02.2002 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth. Includes official seals and signatures.

Beschluß: Nach Prüfung und Behandlung der freigelegten eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 27.05.2002 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

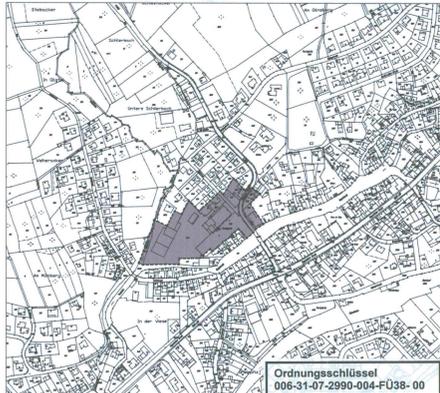
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth. Includes official seals and signatures.

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth. Includes official seals and signatures.

RECHTSGRUNDLAGEN

- des Bebauungsplanes:
o das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141);
o die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534);
o die Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 562, 567).



Übersichtsplan M.: 1:5000

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "In der 'Bitz'"

Table with 4 columns: MST, DATUM, GEZ, PROJNR., and BLATT. Shows scale 1:500, date Juni 2002, and sheet number 3.0.

SARTORIUS + PARTNER PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO. Includes contact information for the planning office.