

§ 9 (1) Nr. 2 a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:
Der Geltungsbereich wird als „M - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgelegt.
Folgende, gemäß § 6 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind unzulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.
Im Teilbereich A sind im Erdgeschoß ausschließlich gewerbliche Nutzungen, gesundheitliche oder sozialen Zwecken dienende Nutzungen bzw. Verwaltungsdienstleistungen zulässig. Wohnungen sind nur in einem Vollgeschoss sowie im Dachgeschoss zulässig.

2. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, überschritten werden können, sofern diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Erforderliche Grenzabstände sind jedoch grundsätzlich einzuhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Bahnhofsgelände ist in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde als Ausnahme zulässig.

3. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:
Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sowie deren Zuwegungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Als "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz" festgesetzte Flächen können auch für private Stellplätze genutzt werden, sofern mit der Gemeinde entsprechende Regelungen getroffen werden.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

4. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:
Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) sind im Plangebungsbereich nicht zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Bauliche und Technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug usw.). Es wird besonders auf die Zellen, in denen während der Baumaßnahmen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Als "Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz" festgesetzte Flächen können auch für private Stellplätze genutzt werden, sofern mit der Gemeinde entsprechende Regelungen getroffen werden.

6. Landschaftspflegerische Festsetzungen:

- 6.1 § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1a) BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Es ist ersatzweise für die wertvolle, südorientierte Trockenmauer im Bereich des ungenutzten Bahnsteigs eine Naturstein-Trockenmauer (Höhe ca. 0,8 m Länge insgesamt ca. 30 m) im Westen des Plangebietes in ähnlicher Exposition zu errichten. Dabei sollte versucht werden, Teile der zu beseitigenden Bahnsteigmauer als Ganzes zu versetzen. Zumindest sind Steine der alten Mauer wiederzuverwenden.

Wenn die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Stützmauer abgerissen wird, ist diese durch eine naturnahe Böschung zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist wie folgt anzulegen und zu erhalten. Die Bezeichnungen der Flächen (Fl. 1 - Fl. 8) sind dem Plan "Kompensationsfläche" des Grünordnungsplan zu entnehmen:

Fläche 1: Intensiv-Grünland, Fläche 2: Obstbaumreihe
Im Bereich des Intensiv-Grünlands (Fl. 1) und der kleinen Gartenfläche ist unter Einbeziehung der Obstbaumreihe (Fl. 2) eine extensiv genutzte Stiebswiese zu entwickeln. Hierzu ist die intensive Nutzung aufzugeben. In unregelmäßiger Anordnung ist je ein einheimischer Obstbaum-Hochstamm pro 150 qm Grünlandfläche zu pflanzen, insgesamt also 22 Bäume.
Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 7, Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu ist im Waldrandbereich ein 3-5 m breiter Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.
Pflege: Mindestens einmalige, maximal zweimalige Mahd des Grünlandes oder vergleichbare Beweidung. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Obstbaumpflge durch Pflegeschnitt in 2-4jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 3: Hängige Weide, mäßig Intensives / mäßig artreiches Grünland
Auf der etwas flachgründigen und relativ hangigen Fläche ist eine magere Glatthaferwiese zu entwickeln. Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6, Eichenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu ist im Waldrandbereich ein 3-5 m breiter Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.
Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; erster Schnitt nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzuführen. Auf der Gesamfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Eine Beweidung ist nicht zulässig. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 4: Frischwiese, intensiv genutzt
Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6 (Eichenwald) und Fl. 7 (Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu sind im Waldrandbereich 3-5 m breite Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.
Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.
Auf der Gesamfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden. Sukzession im Waldrandbereich zulassen.

Fläche 5: Grünland mäßig intensiv
Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten.
Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.
Auf der Gesamfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Fläche 6: Eichenmischwald mit Fichte
Verbesserung der Waldrandstrukturen durch Förderung von Sukzessionsbereichen des angrenzenden Grünlands. Eine Mahd ist in diesem Bereich unzulässig.
Im Rahmen der normalen Nutzung sind die Nadelgehölze sukzessive zu entnehmen, und durch die im Gebiet vorhandenen standortgerechten Baumarten (Eiche, Rotbuche, Hainbuche, Wildkirsche) zu ersetzen, bevorzugt durch Nutzung der Naturverjüngung.

Fläche 7: Buchenwald
Verbesserung der Waldrandstrukturen durch Förderung von Sukzessionsbereichen des angrenzenden Grünlands. Eine Mahd ist in diesem Bereich unzulässig.

Fläche 8: Fichten- / Douglasien-Baumgruppe
Umwandlung des Nadelgehölzbestandes in eine standortgerechte Eichen-Hainbuchen-Baumgruppe mit Wildkirsche. Unmittelbar angrenzend sind bereits einige Eichen und Hainbuchen (im Saum: Besen-ginster) vorhanden.

Zulässige Gehölzarten:
Laubbäume:
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Tilia platyphyllos
Obstgehölze in Arten und Sorten
Sträucher:
Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Hainbuche
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus domestica
Tilia cordata
Hainbuche
Cornus mas
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Zweiflügeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Kreuzdorn
Weinrose
Schneeball
Für die bahmahren Baumstandorten sind nur schmalkronige Bäume 2. Ordnung mit geringerer Endwuchshöhe zulässig:
Acer campestre
Prunus avium "Pietra"
Corylus columa
Sorbus intermedia
Baumhasel
Schwedische Mehlbeere

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.
Für die bahmahren Baumstandorten sind nur schmalkronige Bäume 2. Ordnung mit geringerer Endwuchshöhe zulässig:
Acer campestre
Prunus avium "Pietra"
Corylus columa
Sorbus intermedia
Baumhasel
Schwedische Mehlbeere

6.3 § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 19820: 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 angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen.
Neuempflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° - 40° a. T., auszubilden.
Für den gesamten Geltungsbereich ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbönen (rote bis rotbraune Farböne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformale, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.
Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Trauflänge betragen. Ausnahmen können zugelassen werden.
Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbetriebes zulässig. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.
Von Beleuchtungsanlagen im Bereich des Bahngeländes darf keine Blendwirkung für den Bahnbetrieb ausgehen.

2. § 81 (1) Nr. 2 HBO: Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung oberirdische Fernmelde- und Elektrizitätsleitungen nicht zulässig.

3. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesperrungen, z.B. für Laderampen etc. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten sowie durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

5. § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassererzeugung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.
Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Umständen und Verhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

C. Hinweise

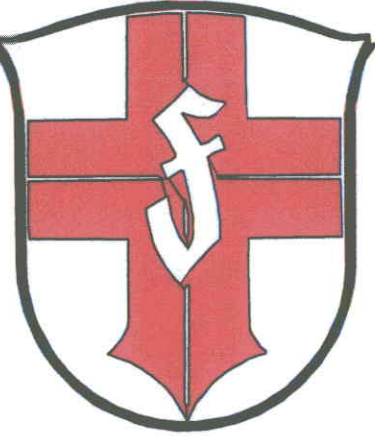
1. Denkmalschutz (§ 20 HDschG):
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Neu-pflanzung 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 Versorgungssträger zu entwerfen.

3. Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen:
Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Kanalhausanschlüsse an den Hauptkanal bzw. den Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Bauamt der Gemeinde abzunehmen.

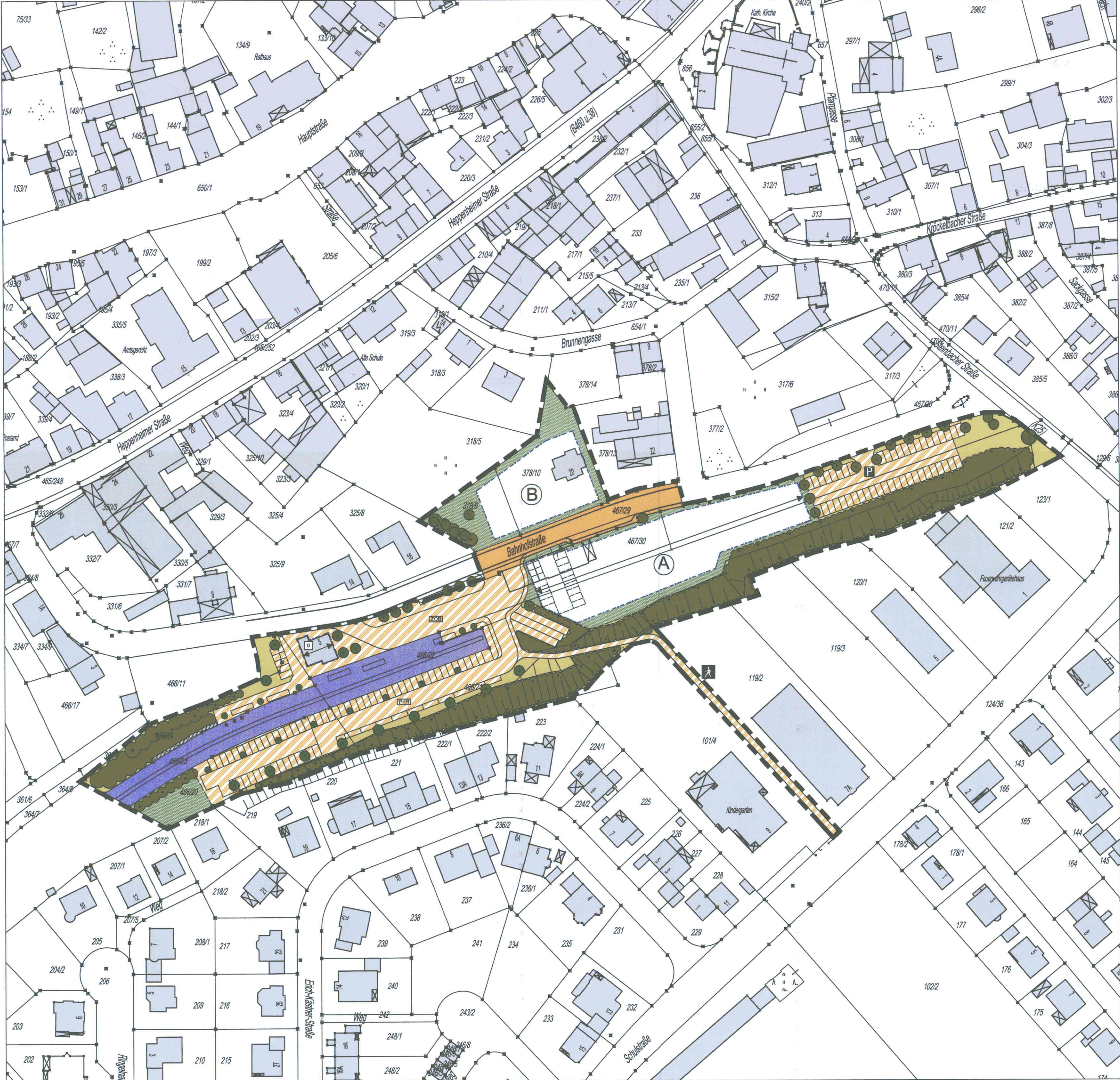
Pro Grundstück ist nur ein Anschlußstutzen zulässig. Kanalhausanschlüsse, die direkt an den Gruppen-sammler angeschlossen werden, sind im offenen Rohrgraben durchzuführen und vom Abwasser-verband abnehmen zu lassen. Auf eine rechtzeitige Anzeige von Baumaßnahmen wird hingewiesen. Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

4. Löschwasserversorgung:
Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasser-versorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.
Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasser-versorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.



Gemeinde Fürth Bebauungsplan " Bahnhofsgelände "

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr. 101/4 teilweise, Nr. 378/9, Nr. 378/10, Nr. 466/11 teilweise, Nr. 466/20, Nr. 466/21 teilweise, Nr. 466/22, Nr. 466/23, Nr. 466/24, Nr. 467/29 teilweise und Nr. 467/30 sowie Gemarkung Krumbach, Flur 3, Nr.43.



Teilgeltungsbereich 1



Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche M = 1 : 2000

LEGENDE

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zentraler Omnibus Bahnhof
- Park und Ride
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- nachrichtlich: Bahnanlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Erhaltung: Baumhecke

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

Denkmalgeschützte Einzelanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- öffentliche Grünfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Böschung
- Firstrichtung
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Trockenmauer

Kern-buchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	First-höhe in der Bergungsart 1)	Traufwand-höhe in der Bergungsart 1)
A	Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	III 0,6	1,2	Sattel-Walmdach 12° - 40° a.T.	16,0 10,0
B	Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	offen	II 0,4	0,8	Sattel-Walmdach 12° - 40° a.T.	13,0 7,50

1) Angabe im Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

2) Weitere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden.

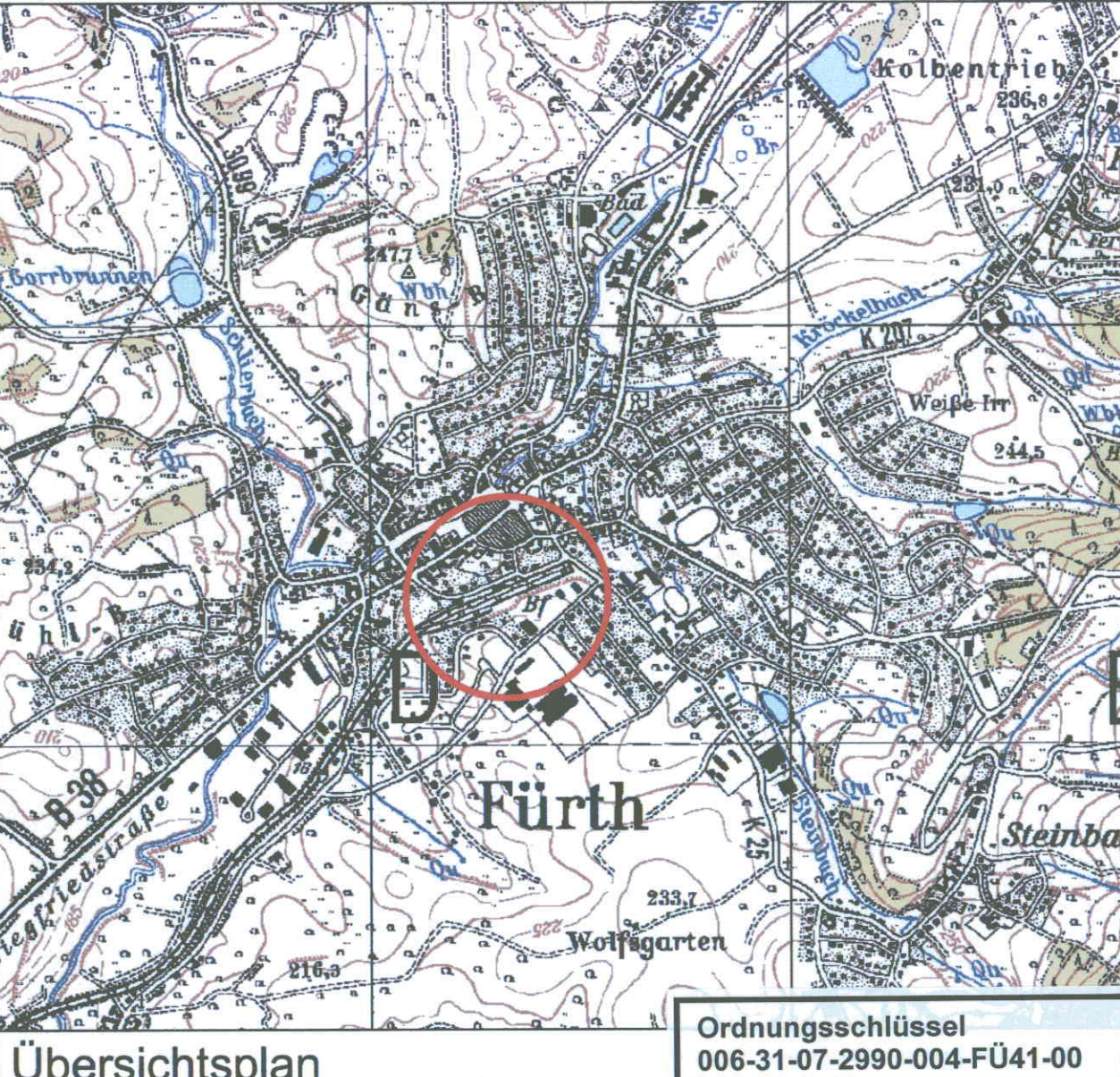
PLANVERFAHREN			
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 13.07.1998		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 16.07.1998		
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	02.12.2002 bis 02.01.2003		
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschriften vom	25.11.2002		
Bekanntmachung der öffentlichenAuslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 08.03.2003		
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 17.03.2003 bis 17.04.2003		
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 15.07.2003		

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde	Siegel	Unterschrift Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB		am 06. Sep. 2003
Der Gemeindevorstand der Gemeinde	Siegel	Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Übersichtsplan

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan

"Bahnhofsgelände"

MST.: 1:1000	DATUM: Juli 2003	GEZ: schl
PROJ.NR.: 789	BLATT: 3.0	
GEÄ:	GEÄ:	GEÄ:
SARTORIUS + PARTNER		Fehlheimer Str. 59
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO		64625 Bensheim
		Tel.: 06251/1085 0
		Fax.: 06251/108510