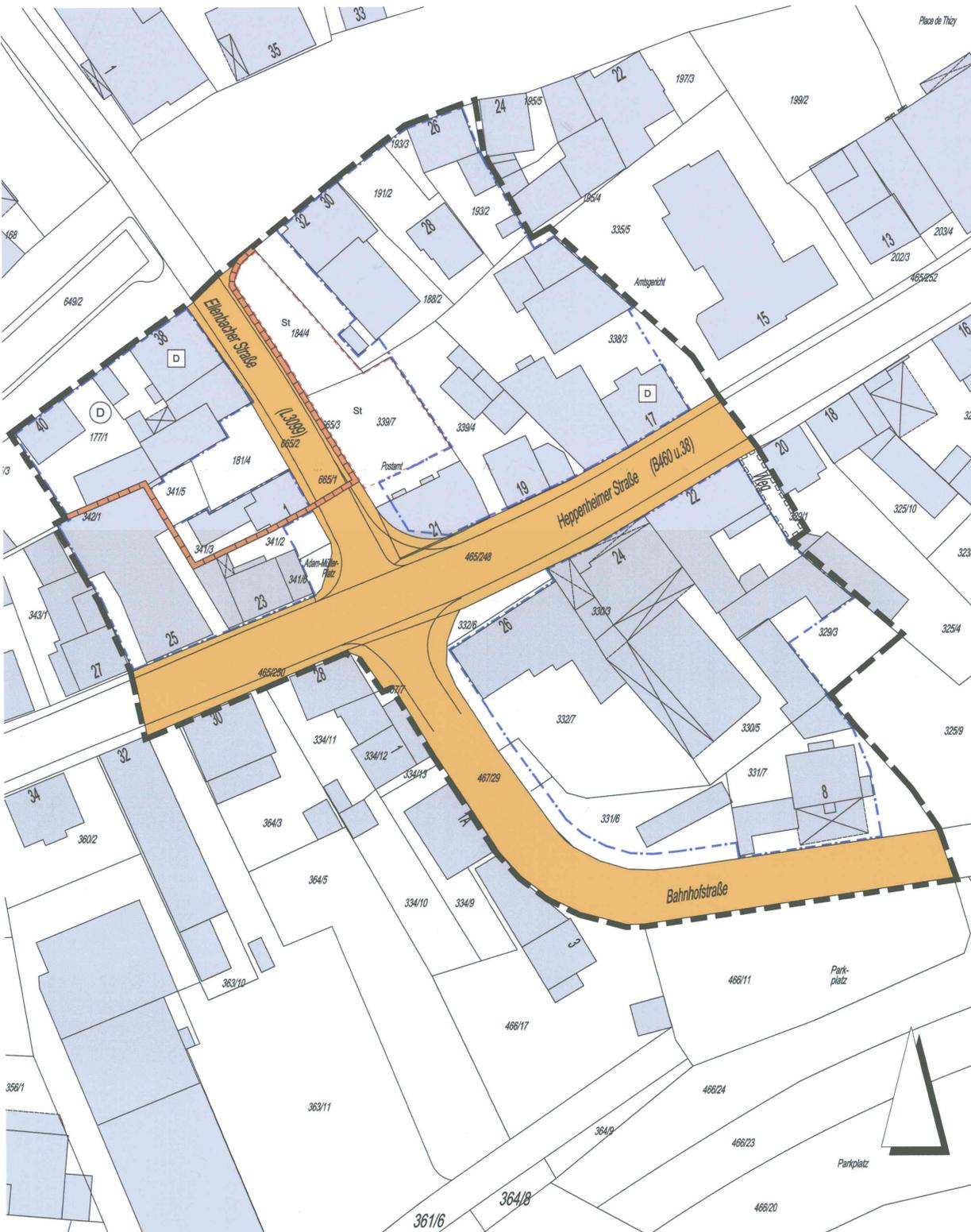




Gemeinde Fürth Einfacher Bebauungsplan "Postknoten"

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr. 177/1, Nr. 181/4, Nr. 184/4, Nr. 188/2, Nr. 191/2, Nr. 193/2, Nr. 193/3, Nr. 329/1, Nr. 329/3, Nr. 330/3, Nr. 330/5, Nr. 331/6, Nr. 331/7, Nr. 332/6, Nr. 332/7, Nr. 338/3, Nr. 339/4, Nr. 339/7, Nr. 341/2, Nr. 341/3, Nr. 341/5, Nr. 341/6, Nr. 342/1 teilweise, Nr. 465/248 teilweise, Nr. 465/250 teilweise, Nr. 465/252 teilweise, Nr. 467/29 teilweise, Nr. 665/1 teilweise, Nr. 665/2 teilweise und Nr. 665/3 teilweise.



LEGENDE

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

— Baugrenze

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

■ Straßenverkehrsfächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

⊙ nachrichtlich: Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen
 D nachrichtlich: Denkmalgeschützte Einzelanlage

Sonstige Planzeichen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

■ Gebäude Bestand

Art der baulichen Nutzung	Dachform
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:
Der Geltungsbereich wird als "MK - Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO festgelegt. Folgende, gemäß § 7 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind unzulässig: Vergnügungstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls unzulässig.

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.
Die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen dürfen im Hinblick auf die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur insoweit durch Gebäudeteile überschritten werden, als dadurch keine Beeinträchtigung des Lichtraumpfils der Fahrbahnen, von 0,50 m seitlich und 4,50 m in der Höhe oder des Lichtraumpfils der Gehwege, von 2,30 m in der Höhe, erfolgt.

3. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:
Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carpools) sowie deren Zuwegungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.
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 Planleistungsbereich nicht zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze verwendet werden:
Laubbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn, Acer, campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Vogelkirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Sorbus domestica - Speierling, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Obstgehölze in Arten und Sorten
Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus sanguinea - Hartriegel, Cornus mas - Kornelkirsche, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna - Einriffliger Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare - Liguster, Loniceria xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Rosa canina - Hundsrose, Rosa rubiginosa - Weinrose, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum opulus - Schneeball
Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

6. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Bestehender Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: 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. Neuanpflanzungen 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:
Für den gesamten Geltungsbereich ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbtonen (rot bis rotbraune Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise 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 Gewerbetriebs zulässig. Die diesbezüglichen Bestimmungen des BImSchG sind zu beachten.

2. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszubilden. 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.

3. § 51 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserversorgung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen 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 Untergrundverhältnissen 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 Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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. Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen:
Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Kanalanschlüsse an den Hauptkanal bzw. den Gruppenansammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Bauamt der Gemeinde abzunehmen.
Pro Grundstück ist nur ein Anschluss zulässig. Kanalanschlüsse, die direkt an den Gruppenansammler angeschlossen werden, sind im offenen Rohrgraben durchzuführen und vom Abwasserverband 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 Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Filledruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löscheinheit 1,5 bar nicht unterschreiten.
Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung	am 16.12.2003
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB	am 17.01.2004
Öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB	vom 26.01.2004 bis 26.02.2004
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.01.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Nr. 3 BauGB)	bis zum 26.02.2004
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 03.05.2004

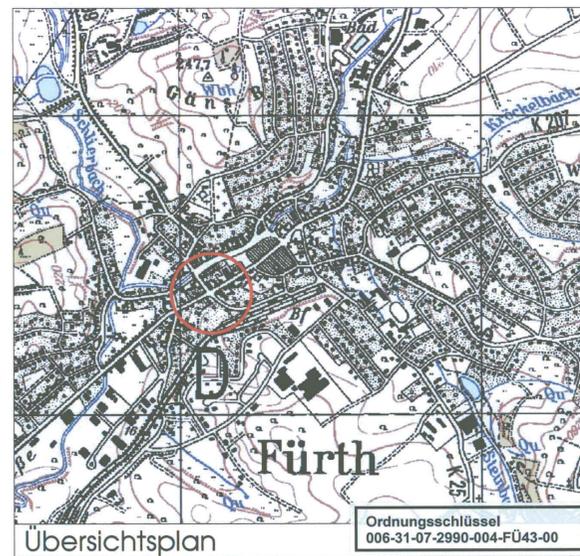
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
 [Signature]
 Unterschrift
 Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
 am 12. Mai 2004

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
 [Signature]
 Unterschrift
 Bürgermeister

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



Gemeinde Fürth

Einfacher Bebauungsplan "Postknoten"

MSK: 1:500		DATUM: Mai 2004	GEZ.: schl
PROJ.-NR.: 815		PLAN-NR.: 3.0	
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085-0
 Fax.: 06251/1085-10