

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig: Vergnügungsgelassen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichtsbereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

Die nach Nutzungsschablone zulässige GRZ darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO einschließlich der Grundstückszufahrten bis zu einem Wert von GRZ = 0,8 überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen sind unzulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Überschreitungen an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO). Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Grundstücke nur an den dargestellten Standorten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1a. Maß der baulichen Nutzung sowie maßgebliche Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und BMZ sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche (= Baugrundstückfläche) zum Nachweis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die grundbuchrechtlich gesicherte Grundstücksfläche (= Buchgrundstück) heranzuziehen.

2. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1000 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder Flächen ohne bauliche Nutzung.

3. Garagen und Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planungsbereich ist die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen (Ertüchtigungsmaßnahme 2): Es ist eine extensiv genutzte Grünflächenweise zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der Laubwaldmaheln (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 Gesamtfäche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Table with 4 columns: Baumarten, Straucharten, Acer platanoides, Cornus sanguinea, Hartpappel, etc.

5.1. Wandbegrünungen

Gebäudefassaden, welche von außerhalb des Gewerbegebietes (aus der freien Landschaft) gesehen werden können, sind mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind:

Table with 4 columns: Aristolochia macrophylla, Clematis vitalba, Waldrebe, etc.

5.2. Heckenpflanzen für Einfriedigungen

Grundstücke sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit standortgerechten Hecken aus Gehölzen gemäß Festsatzung Nr. 4 5 anzufrieden. Die zeichnerisch festgesetzten Hecken dürfen für Einfrieden und Zugänge bis zu einer Breite von 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

5.3. Weitere Pflanzfestsetzungen

Pro vier Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbau so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Entlang der Erreichungsstraßen sind auf den 2,50 m breiten Pflanzstreifen einreihig Bäume in Abständen von 10,00 m gepflanzt werden. Von der im Plan dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden. Für die Baumreihen sollen überwiegend folgende Alleebäume verwendet werden:

Table with 2 columns: Acer platanoides, Spitz-Ahorn, etc.

Hinweis: Bei Neuanpflanzungen sind die gemäß Hessischem Nachbarrecht festgesetzten Pflanzabstände einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer, bis zu der im Plan festgesetzten maximalen Dachneigung zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklen, nicht spiegelndem Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dachschneitten sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einseitige Neigung für alle Hauptdachflächen zulässig.

Dachüberstände sind insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,8-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einseitiger Gaubentyp (z.B. Schiepg-, Stütz-, Sattelgauben) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachflächen sind vorzugsweise nach Süden auszurichten um eine mögliche Solarenergieerzeugung zu optimieren.

Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Die Farbe darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Andere Farben sind bei Gestaltung oder Werbung an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig.

Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für Holdbauweise zusätzlich zu Weiß bis Hellgrau alle Brauntöne zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unmittelbar der Frontseite des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäuden und einseitig der Verkehrsfläche zulässig.

Eine Außenbeleuchtung von Flächen z. B. Stellplätze ist nur zwischen Gebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmeweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden (z. B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen).

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländestufen, z.B. für Laderampen etc. Auch Zäunungen sind zulässig. Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Trockenmauern mit Mörtelestrich nicht als Trockenmauer gelten und somit unzulässig sind.

Zäune aus Metall (Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken entsprechend Festsatzung Nr. 4 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen. Die Breite der im Plan dargestellten Hecken entlang der Grundstücksgrenzen ist davon unabhängig heranzuziehen.

Zäune mit einer Höhe von bis zu 0,80 m sind mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurücken. Bei Zäunen über 0,80 m beträgt dieses Maß 1,00 m.

Die Sichtverhinderung an Straßeneinmündungen (Mindestsichtweite) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichtbehindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger latbegrenzter Oberfläche (Rasengitter, Breitengrassplatt oder Schotterrasen) auszurüsten. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszurüsten, sollen nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entlassen.

Freistehende Garagen sind an den Längsseiten und der Rückseite zu begrünen. Flachdächer von Garagenbauten sind ebenfalls fachgerecht zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksfläche sind zu mindestens 80 % grünlich anzulegen und zu unterhalten. Abgibtige Büsche sind zu ersetzen.

5. Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser, § 81 Abs. 3 HWG

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenentoren unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,20 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus den Oberlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches in den Grünflächen zu versickern. Die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems wird empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem Hessischen Wasser Gesetz (HWG) erforderlich.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitengrassplatt oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszurüsten. Falls aufgrund der bestmöglichen Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese selbst in Grünflächen oder Versickerungsfächchen nach ATV A 138 zu entlassen.

Flächen im Gewerbegebiet, die starker Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entlassen.

Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben Niederschlagswasser in irgendeiner Weise nicht versickert werden soll, ist ein hydraulischer Nachweis über die mangelnde Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Bauarbeiten zu erbringen.

Auf die Möglichkeit der Beratung durch den Umweltberater der Gemeinde Fürth wird hingewiesen.

6. Verwendung bestimmter Brennstoffe, § 81 Abs. 2 HBO

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimasensitiver Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieerzeuger zu Heizzwecken Erdgas vorzuziehen. Als Ausnahme können feste und flüssige Brennstoffe zugelassen werden, wenn z.B. produktionsbedingt Brennstoffe anfallen, Produktionsabfälle genutzt wird oder der Nachweis von zumindest der ökologischen Gleichwertigkeit (CO2/sonst. Schadstoffausstoß) erbracht wird.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Die Unterbrechung 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 Versorgungsleister zu erichten.

2. Bodenkennlinie

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennlinie wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente, z.B. Schichten, Stangeisen, Skelettwerte entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

3. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

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 zu beauftragen.

5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³ für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Flüssigdruck in Löschwasser-Verorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschritten. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

1a. Maß der baulichen Nutzung sowie maßgebliche Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und BMZ sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche (= Baugrundstückfläche) zum Nachweis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die grundbuchrechtlich gesicherte Grundstücksfläche (= Buchgrundstück) heranzuziehen. Flächen, die mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft) oder § 9 (1) Nr. 15 BauGB (private Grünflächen) belegt sind, sind demzufolge in die maßgebliche private Grünflächenfläche einzuziehen und beim Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung mit zugrunde zu legen. Der Grundstücksbegriff ist bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf das im Grundbuch eingetragene Buchgrundstück anzuwenden. Öffentliche Flächen dürfen beim Nachweis der GRZ / GFZ / BMZ nicht mit eingerechnet werden.

2. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1000 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung oder Flächen ohne bauliche Nutzung.

3. Garagen und Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planungsbereich ist die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) nicht zulässig.



Gemeinde Fürth

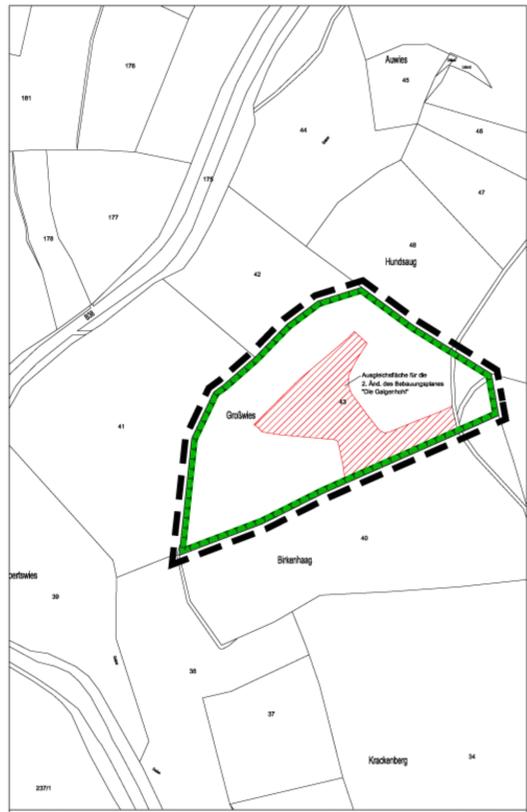
2. Änderung Bebauungsplan "Die Galgenhohl"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Fürth, Flur 2, Flurstücke Nr. 23/1, 23/2, 24/1, 26/2, 44/1 (tw.), 44/2 (tw.), 45/1 (tw.), 45/2 (tw.), 46 (tw.), 47 (tw.), 48 (tw.) und 49 (tw.) und Gemarkung Krumbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 43 (tw.).



Teilgeltungsbereich 1: Plangebiet M=1:500



Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche M=1:2.000

LEGENDE

Legend table with 2 columns: Symbol and Description. It defines symbols for Baugrenze, Straßenverkehrsflächen, Anpflanzen: Bäume, Anpflanzen: Sträucher, Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur, SONSTIGE PLANZEICHEN, and Gebäude Bestand.

Table with 6 columns: Kennbuchst., Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. It lists details for parcels E1 and E2.

1) Bezugspunkt: Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Wo dieser Punkt nicht eindeutig definiert ist (z.B. Eckgrundstück), gilt die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in Verlängerung der Grundstücksgrenze zum benachbarten Gewerbegrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung als Bezugspunkt.

PLANVERFAHREN

Table with 2 columns: Event and Date. It lists key milestones in the planning process, such as 'Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung' on 13.09.2004 and 'Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB' on 18.09.2004.

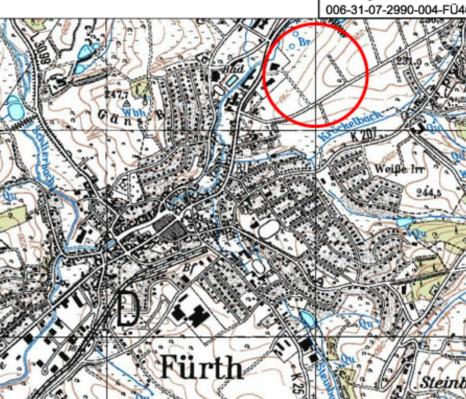
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Table with 2 columns: Position and Signature. It shows the official signatures and seals of the Mayor and the Chairman of the Municipal Council for the approval of the plan.

RECHTSGRUNDLAGEN

- List of legal references including: Planzeicherverordnung (PlanZV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG), Bauutzungsverordnung (BauNVO), Hessische Gemeindeordnung (HGO), and Hessische Bauordnung (HBO).

Ordnungsschlüssel 006-31-07-2990-004-FU46-02



Gemeinde Fürth

2. Änderung Bebauungsplan

"Die Galgenhohl"

Table with 4 columns: Maßstab, Projekt-Nr., Datum, and gez.:. It provides technical details like 'Maßstab: 1:500', 'Projekt-Nr.: 03.002', 'Datum: 15.02.2005', and 'gezeichnet von: BJ'.

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Contact information for the engineering firm: Lindberghstraße 7, 64625 Bensheim, Fon: (06251) 8 55 12 - 0, Fax: (06251) 8 55 12 - 12, e-mail: info@s2ip.de, http://www.s2ip.de