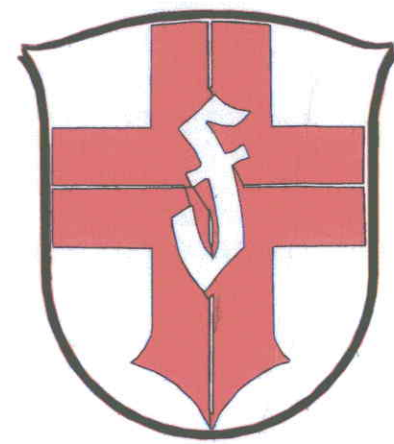




Gemeinde Fürth Bebauungsplan "An der Ellenbacher Straße"

Für die Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr.10/2, Nr.10/5, Nr. 10/6, Nr. 10/7, Nr. 12/25, Nr. 12/33, Nr. 12/34 teilweise, Nr. 13/4, Nr. 14/5, Nr. 14/6, Nr. 665/5 teilweise und Flur 5 Nr. 12/29 teilweise und Nr. 12/31.

Im Rettchen

Schleenacker

Schlierbach

Untere Schlierbach

Geländeschnitt M 1:500

PLANZEICHEN (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)			
	Baugraue		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauVO
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen / Erhalten Bäume		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen Sträucher (zweireihig) / Erhalten Sträucher		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugeländes		§ 1 Abs. 4 BauVO und § 16 Abs. 5 BauVO
	Vorgeschriebene Flurstücksgrenze		§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO § 81 Abs. 3 HGO
	Gebäude Bestand		
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: private Gartenflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Bebauungsvorschlag		
	Vorschlag Stellplätze		
	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Gasleitung mit Grundstücksfestsetzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Kenn- buchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung (Hauptzweck)	Dachneigung	First- höhe über Gelände	Trauf- höhe über Gelände	
A1	MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)	abweichend	II	0,5	1,0	zw. 12° u. 45° a.T., 12,00	7,50
A2	MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)	abweichend	II	0,5	1,0	zw. 12° u. 45° a.T., 10,50	6,00
A3	MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)	abweichend	II	0,5	1,0	zw. 12° u. 45° a.T., 11,00	6,50
A4	MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)	offen	I	0,5	0,5	zw. 12° u. 30° a.T., 10,00	6,50
A5	MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)	offen	I	0,5	0,5	zw. 12° u. 30° a.T., 9,00	4,50
B	SO Sondergebiet (§ 11 BauVO)	abweichend	---	0,8	1,0	≤ 45° a. T., 12,00	7,50

1) Gebäudelängen bis zu 35 m sind zulässig.

2) Baupunkt: Oberkante anbauwürdige Verkehrsfläche vor Gebäudemitte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der baunutzungsrechtlichen Festsetzung (BauNVO)

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

Im Teilbereich A wird "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende, gemäß § 6 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen, sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls unzulässig. Teilbereich B ist gemäß § 11 BauNVO als "SO - Sondergebiet für Gastronomie und Fremdenbeherbergung" ausgewiesen. Die in der Nutzungsbeschreibung festgesetzten Obergrenzen sind einzuhalten.

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

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. In den Teilbereichen A1, A2 und A3 wird offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilbereiche A1, A2 und A3 sowie B wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt "offene Bauweise", abweichend hiervon sind Baukörperlängen bis maximal 35 m zulässig.

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

Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sowie deren Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie festgesetzte Planflächen (Hecken, Bäume).

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im Planfestgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der Einmündungen die nach der RAS-1 freizuhaltenden Sichtdreiecke (Sichtdreiecke) von sichtbeeinträchtigenden Hindernissen (z.B. parkende Fahrzeugen, Mauern, Bepflanzung etc.) ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Bereich der vorhandenen Gasseitungen einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens sind jegliche Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, unzulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsflächen sind wie folgt anzuordnen und zu erhalten (die Bezeichnungen der Flächen Fl. 1 - Fl. 5 sind dem Bestandsplan des Grünordnungsplans zu entnehmen):

- Die vorhandene Streuobstwiese (Fl. 1) ist extensiv zu pflegen; die Obstbäume sind zu erhalten.
- Die vorhandene extensiv genutzte Wiese (Fl. 2) ist zu erhalten; Verbrachung durch Mähd zurückzudrängen.
- Die intensiv genutzten Wiesen (Fl. 4 und 5) sind zu extensiven Grünflächen zu entwickeln.
- Innere der Flächen 2, 4 und 5 sind insgesamt 40 Obstbaumstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten; Pflege: Die Wiesen sind maximal zweimal pro Jahr zu mähen: 1. Schnitttermin zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitttermin nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzuführen. Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu schneiden. Abgänge zu ersetzen.
- Auf allen Flächen dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht baulich genutzten Grundstücksstellen sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Ausgewählte Gehölze 1 (Teilbereich A):	Ausgewählte Gehölze 2 (Teilbereich B):
Laubbäume:	Laubbäume:
Acer platanoides (Platanus)	Acer platanoides (Platanus)
Acer campestre (Feldahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbuche)	Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Eskalanie)	Castanea sativa (Eskalanie)
Fagus sylvatica (Buche)	Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Eiche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Prunus padus (Traubeneiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Obstgehölze in Arten und Sorten	Obstgehölze in Arten und Sorten
Nussbäume	Nussbäume

Ausgewählte Gehölze 3 (zweireihige Hecke in Teilbereich A):	Ligustrum vulgare (Liguster)
Sträucher:	Lonicera xylosteum (Hecklerkirsche)
Acer campestre (Feldahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Cornus sanguinea (Hortweide)	Rosa rugosa (Waldrose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Viburnum opulus (Schneeball)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappen. Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbäum anzupflanzen. Es wird empfohlen großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² anstrichfähige mit geeigneten Farben und Klebmaterialien (1 Stück / 10m² Wand) sowie schwachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen.

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DB 189/2002: 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 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.

Innere der Fläche A 3 sind mind. 30 % der vorhandenen Gehölzgruppen (siehe GOP) dauerhaft zu erhalten. Die Lage der zu erhaltenden Flächenanteile kann im Rahmen von Bauvorhaben den Erfordernissen der Bebauung angepasst werden. Bei Grundstücksübergang im Bereich der Gehölzgruppe sind je Grundstück mind. 30 % des jeweiligen Bestandes im Bereich der Grundstücksgrenze zu erhalten.

8. Baunutzungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HGO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)

Teilbereich A:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. (Teilbereiche A 1 - A 3 bzw. zwischen 12° und 30° a. T. (Teilbereiche A 4 und A 5) auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Teilbereich B:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 45° a. T. auszubilden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Dachbedeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbönen (rote bis rotbraune Farböne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachbedeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausnahmslos kleinformige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondeckstein 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 Trauf-länge betragen.

Von Werbeanlagen darf i. S. d. § 13 (2) Satz 3 HGO keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebs zulässig.

2. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HGO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung oberirdische Fernmelde- und Elektrizitätsleitungen nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)

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. Es wird darauf hingewiesen, dass Trockenmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschen-drahtzäune) und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.

Feste Einfriedigungen sind um mindestens 0,5 m von den öffentlichen Verkehrswegen ab-zurücken.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HGO)

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (z.B. Bitumen-plaster, Rasengittersteine etc.).

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserundurchlässig auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grund-wasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

5. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 51 Abs. 3 HWG)

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung 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 Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zu dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die Entleitung 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.

6. Wasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietzone III. Die Schutzgebietsverord-nung ist zu beachten.

7. 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 Gruppensammeler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Baumst der Gemeinde abzu-nehmen.

Pro Grundstück ist nur ein Anschluss zulässig. Kanalhausanschlüsse, die direkt an den Gruppensammeler angeschlossen werden, sind im offenen Rohgrab durchzuführen und vom Abwasserverband abnehmen zu lassen. Auf eine rechtzeitige Anzeig von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzuziehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet sowie in den Entwässerungsgesuchen der künftigen Bauherren ist das Verbot der Wasserableitung auf Flächen der Landschaft zu berücksichtigen.

8. Löschwasseranlagengestaltung

Für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasser- versorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserdruck von 10 bar nicht unterschritten werden. Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasseranlagengestaltung zu erbringen und mit der zuständigen Brand-schutzdienststelle abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 11.12.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 29.01.2002
Fühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	am 29.01.2002 bis 18.03.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anzeichen vom 08.02.2002	am 20.07.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 31.07.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	am 31.08.2002
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB	am 21./22.11.2002
Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB	am 02.12.2002
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Sitzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 03. Sep. 2005

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 21. Okt. 2005

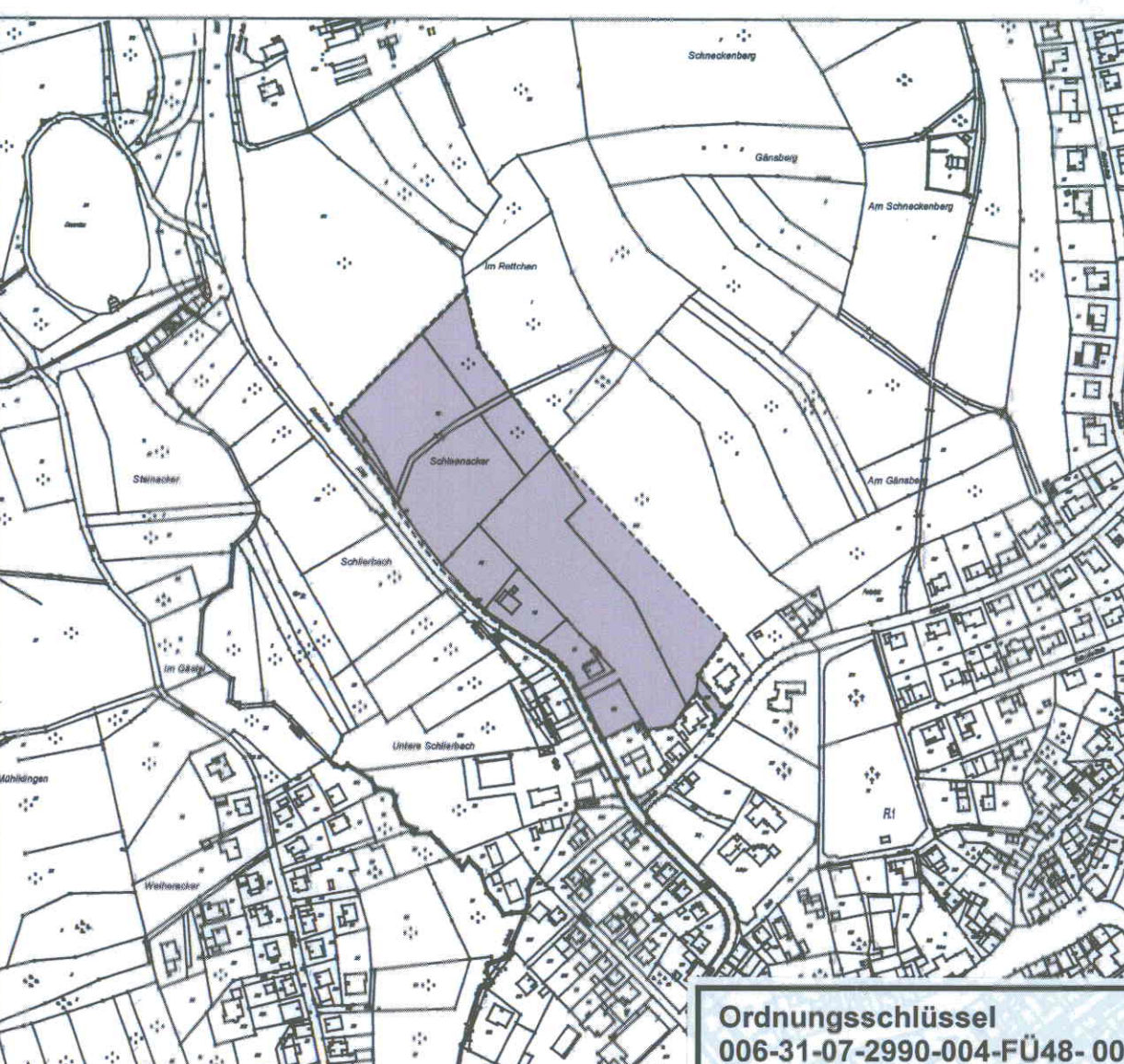
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Übersichtsplan M.: 1:5000

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan

"An der Ellenbacher Straße"

Maß:	1:500	Datum:	Februar 2003	Grz:	Schl./ej
Proj.Nr.:	748	PlanNr.:	3.0		

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

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