Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße"

Für folgende Flurstücke:
Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/9, Nr. 667, Nr. 671, Nr. 672, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676, Nr. 703 (teilweise), Nr. 723 und Nr. 725
Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die angrenzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwand [m] bei Bezugspunkt [1]	Firsthöhe [m] bei Bezugspunkt [1]		
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50	12,00	△	Satteldach / Walmdach / Pultdach 12° bis 48° Ad.
SO Sondergebiet Gastronomie/ Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)	0,6	1,0	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	△	Satteldach / Walmdach / Pultdach mindestens 48° Ad.
SO Sondergebiet Betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	△	Satteldach / Walmdach / Pultdach mindestens 48° Ad.

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

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße" wird der bestehende Bebauungsplan FÜ 48 "An der Ellenbacher Straße" (rechtskräftig seit: 21.10.2005) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (WA) Allgemeines Wohngebiet — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- (SO) Sonstiges Sondergebiet, hier: Gastronomie/Fremdenverkehr — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- (SO) Sonstiges Sondergebiet, hier: Betreutes Wohnen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P hier: Private Parkfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - FW hier: Wirtschaftsweg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- PG Private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

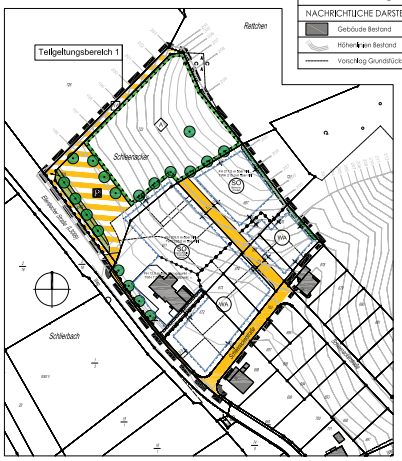
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Beschränkung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Anpflanzen: Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

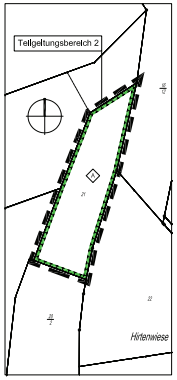
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gebäude Bestand
- Höhenlinien Bestand
- Vorschlag Grundstücksteilung





Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 11, 16 und 19 BauNVO

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem.§§ § 4 BauNVO sind gem.§§ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind somit unzulässig.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr" (SO) gem.§§ § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: textliche Festsetzung der Beherbergungsbetriebe, Weinkungen, Ferienwohnungen, Gastronomie.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Sondergebietes „Betreutes Wohnen" (SO) gem.§§ § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: textlichende Wohnungen, Betreuungseinrichtungen (z.B. Sozialstation), der Verwaltung des Gebäudes dienende Büro und Gemeinschaftsgebäude, Wohnungen für Pflegepersonal und andere barrierefreie betreute Wohnungen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind für den Nutzungsschablonen ebenfalls der Gesetzlichen Ziele der einzelnen Gebiete festgesetzt, Vorhaben sind folgendes zulässig und bestimmt:

Gem.§§ § 19 Abs. 4 BauNVO sind für das allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen, Nebenanlagen für diese im § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück bebaubar unterbaut wird, um 50 % überschritten werden darf.

Gem.§§ § 19 Abs. 4 BauNVO sind für die Sondergebiete (SO) festgesetzt, dass die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zugängen, Nebenanlagen für diese im § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück bebaubar unterbaut wird, nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufe- und Firsthöhen (FH, TWH) festgesetzt. Die Obergrenzen werden festgesetzt durch den in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone festlegten Wert. Die maßgeblichen Traufhöhe entspricht dem Höhenfestsetzung werden durch Messung bestimmt.

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

Es wird die Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die maximale Baukörperlänge darf 35 m begrenzt.

Die Überbauung der Flächen wird gem.§§ § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, Ausnahmsweise können gem.§§ § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Balkone oder Gesimsteile zugelassen werden, wenn diese in Breiten von mehr als 5,00 m sind.

Folgende baulliche Anlagen sind auch außerhalb der durch Festsetzung festgesetzten Überbauten Flächen zulässig, sofern die entsprechenden Genehmigungen nach Landesrecht (HBO) erteilt werden: Einfriedungen und Pflanzungen und Flächen zulässig, die entsprechenden Stützmauern, Zaunen und alle Arten der Entgrenzung/Einfriedung bestimmter Terrassen und Balkone/ Oberflächenbefestigungen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück bebaubar unterbaut wird, sind auch außerhalb der Überbauten Flächen zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

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

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind die baulichen Anlagen, die auch außerhalb der Überbauten Flächen zulässig:

a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem.§§ § 14 Abs. 2 BauNVO.
b) Nebenanlagen gem.§§ § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur in Höhe von 15 m².
c) nach HBO nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.
d) Überdachte Abstellplätzen für Müll, Fahrräder, Mülltonnen, Transport etc.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Ellenbacher Straße (L 3066) sind im Plan festgesetzt. Dadurch Abzweigungen bestehender Grundstücke von der Straße, Individuelle Zufahrten (Einzelzufahrten) von anliegenden Grundstücken (z.B. gewerbliche Fahrzeuge, Maschinen, Bepflanzung etc.) ist ohne Ausnahme oder Gültigkeit der Festsetzungen unzulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bereich der vorhandenen Gasleitung ohne Gebäude des zugehörigen Schutzstreifens sind bauliche Einschränkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die ohne vorhandene Gasleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße" Bereich der Teilgeltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße" in der Hauptgemeinde Fürth befindet.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Straßenrand, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 723 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 20 m² ein Obstbaumbestand anzulegen.

Maßnahme 2

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Straßenrand, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 723 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 4.750 m² eine magere, von Bäumen geprägte Wiese mit Bepflanzung als zusätzliche Grünstruktur zu entwickeln.

Es ist eine Entwicklung der dauerhaften Nutzung durch Mahd, Entfernung und Abfuhr des Aufwuchs und eine Gestaltung und eine Nachbewirtschaftung ist auszuführen: 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September gemäß Vorschrift auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Maßnahme 3

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Hirtenweise, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, ist in einer Größe von mindestens 3.000 m² Hecke/Strauchwerk für den Hirtenfasan (Lophura nycthemera) zu schaffen und zu entwickeln.

Die Anlagen Maßnahme hat aus den nachfolgenden Einzelmaßnahmen zu bestehen:

- Eine mindestens 5000 m² große Teilfläche des Flurstückes ist aus der ehemaligen Milchverwertungsnutzung zu nehmen und sowie eine Entwicklung zur Naturentwicklung zu entwickeln.
- Zur Habitatentwicklung und zur ebenfalls für Insektenfauna Schaffung von Amphibiotopen und Habitatstellen dient dieses Grünstruktur/Biotopen zu „Biotop" durch Anlegen von Amphibiotopen (Kleine Teiche), Anlegen (Rote arenaria), Kerbtotholz (Rote regina) zu bewirkungen die Heilungsgrad dient keiner Ziel des Amt zu verminderen Ingenieurs für die Pflanzung von 50 m² Bäumen/Sträuchern in acht (8) Gruppen vorzusehen die Pflanzarten ist mit einem Einzelplan/ vorzusehen.
- Der Gesamtbestand auf der Kompensationsfläche soll Ingenieurs einen Wert von 10 % jetzo 350 m² + 294 m² Bestand, 30 m² Neupflanzung (40 m²) oder der unversiegelten Oberdecken/ Kiefer in die Grünstruktur/Biotopen entschlossenen (2 Abschnitte) im mehrfachen Wechsel zu offenen Gebieten (Biotopen/Bäume, Hecken/Bäume).

Maßnahme 4

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Hirtenweise, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, ist in einer Größe von mindestens 30 m² ein naturnahes Stillgewässer neu anzulegen.

Allgemeine Hinweisen

Anlagen Wege/Straßen sowie Pflanzenschutzmittel verwendet werden nach der jeweiligen Art gestaltet werden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Verwendung von Tropfen oder Chemiepflanzenbeten sowie Mulchgarten und Hochbeepflanzen ist dem zulässig.

Nach § 39 Abs.5 Nr.2 und 3 BNatSchG ist es ab dem 01.03.2010 verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen zulässig. Jedoch schonende Pflege und Pflegemaßnahmen zur Bewahrung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundhaltung von Bäumen, Hecken und dient nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Gem.§ 25 Abs. 1 des Bundesnaturschutzes von 10 cm abzudecken, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangenen 250 m² sind Baumbestand Pflanzen entsprechend der Laubbaum anzupflanzen.

Für die Bepflanzung der privaten Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten entsprechend Pflanzliste zu bepflanzen:

a) Baumpflanzungen
- Pflanzqualität Hochstamm 14 Hochstammumfang 16 – 18 cm
- Pflanzqualität für nicht genannten Ausnahmen Bäume

b) Strauchpflanzungen
- Pflanzqualität für nicht genannten Ausnahmen Sträucher
- Pflanzmenge 3 und Reihenabstand Anzahl pro Pflanzenmenge gemäß nachstehender Vorgaben

Gestaltbestimmungen

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt Höhe/größe 100 – 125 cm leichte Containerware,
Rosenarten: Sträucher, 2 x verpflanzt Höhe/größe 60 – 100 cm.
Die Anzuganzahl Sträucher ist pro angefangenen 1,5 – 2 Sträuchern zu pflanzen.
Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstrauchzonen 1 Strauch/ m², bei den Niederstrauchzonen 1 Strauch/ m².

Auswahl aus Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur / petraea	Stieleiche / Traubeneiche
als traditionelle ortsbezogene Elemente außerdem	Nußbaum, Eßkastanie

Auswahl aus Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnußstrauch
Crataegus spec.	Hagedorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa agrestis, arvensis, canina	Acker, Feld, Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
als traditionelle ortsbezogene Elemente außerdem	Weißer, Forsythie, Buxbaum
Zur gezielten Förderung von Arten außerdem	Weißdornarten (Pflanzung der Hybrid), Buddleja davidii Opinionsgeder ist Taubenkirsche

Auswahl aus Stellplatz- und Hofbepflanzen

Carpinus betulus	Weißmoor
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus	Wilder Wein (Hybrid)
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
als traditionelle ortsbezogene Elemente außerdem	Kletter Wein, Spalierobst

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

Die zur Hausentwässerung und zur Einleitung anfallenden bestimmten Gebäude sind dauerhaft zu erhalten und von Bäumen und Sträuchern bepflanzen und die Durchführung von Baumaßnahmen zu entfernen, die nicht dazu gut, von Bäumen der Baumschutzmaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Baumzaun, zu entfernen.

Falls durch die Einleitung des Bewuchses die Gewährleistung als Bestandteil Baumschutzes unzumutbar erscheint nicht und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder ebenfalls ist, dient Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle das Grundstücks angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB

Folgende Maßnahmen auf Flächen, die sich in Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, werden im Rahmen einer Eigenverwaltung der Gemeinde Fürth der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße" in der Hauptgemeinde Fürth als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und sind entsprechend dauerhaft hier:

Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche der Wohnbebauung 34 B, Gemarkung Steinbach, Flur 7, Flurstück Nr. 93, ist in einer Größe von mindestens 6.211 m² eine ein Biotop bestehende Hybrid-Pappel in einen standortgerechten Eichen-Hainbuchenbestand umzuwandeln.

Maßnahme 2

Auf einer Teilfläche (Biotop 3656) der Wohnbebauung 67 A, Gemarkung Unterbreuch, Flur 5, Flurstück Nr. 115, ist in einer Größe von mindestens 2.211 m² der ein Biotop bestehende Hybrid-Pappel in einen standortgerechten Eichen-Hainbuchenbestand umzuwandeln.

B. Bindungsmöglichkeiten nach § 61 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

In Allgemeinen Wohngebiet:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 48° ± 5°, zulässig (Neigungsausnahme).

In Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr":

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen mindestens 48° ± 5°, auszuführen.

In Sondergebiet „Betreutes Wohnen":

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer mit mindestens 12° ± 5°, zulässig.

Für den gesamten Bebauungsplanbereich:

Für Garagen und zulässige Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, die auch als extensive Dachbegrünung empfohlen.

Dachaufbauten sind unzulässig zulässig.

Die Dachdeckung bei einer Anlagen in einem Bereich in geeigneten Farbtönen (rote bis rotbraune Farbtöne) zulässig. Eine glänzende Oberfläche der Dachdeckung ist nicht zulässig. Für geeignete Photovoltaik- und solarthermische Anlagen, sowie sonstige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Foto) oder Windenergie, Anlagen Mikroblockheizkraftwerke zugelassen werden.

Dachgauben sind zulässig, die Breite dieser Gauben darf maximal 3,00 m und in mittelbarer Anordnung in der Summe ihrer Breite nicht mehr als das 0,6-fache der Breite der Trauflänge betragen.

Von Werbeanlagen oder sonstigen Einrichtungen, die Vorhaben und die gesamte Umgebung ausgehen, Vorbeugen sind nur an der Stätte der Leistung und den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugehörigen Gemeinbestandes zulässig.

2. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO

In Gebietsgebieten des Bebauungsplanes sind zur Wahrung der ortsbaulichen Ordnung ebenfalls Fernsehen- und Elektrofreileitungen nicht zulässig.

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen dient Hecken und Lebensmauer Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahl herzustellen.

Massiv als Abgrenzungen der Grundstücke sind zulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländeabgleichen, z.B. Gartenanlagen etc., nach ausgeführten Art Mauerwerk Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, die sich dann ist begrünen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelbindemittel oder mit Trockenmauern gebaut und sind zulässig.

Zu Straßen hin Zäune aus Metall (Stahlgitter oder Maschendrahtzäune) und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmen zulässig, als Ausnahme ist Tor und Türanlagen, standortgerechte Hecken und Laubgehölzen zulässig.

Feste Einfriedungen sind um mindestens 0,50 m von den Grenzen Verkehrsanlagen abzurücken.

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

Bebaubare Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (Pflastersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszuführen.

Einzelne Zäune Decken oder Betonfiguren sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwasserversorgung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise

1. Pflanzabstände zu / Schutz von Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung Mindestabstände Bäume in Nähe von Leitungsrohren / -kanälen bei Telekommunikationslinien - ist die Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Versorgungsleitungen einzuhalten, ausnahmen sind vorgesehen Schutzmaßnahmen durchführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß den Merkblatt „Bäume Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, FGSV 938, 1993), kommt Kanalsanierungsarbeiten und Pflanzen zum Schutz von Bäumen etc.), Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ergreifen.

Vor Ausführung von Baumarbeiten oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich die Beteiligten oder deren Beauftragten über die genaue Lage von Wege und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen von Kabeln und Leitungsbestand zu vermeiden. Die entsprechenden Höhenplanbestände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumanpflanzungen zu beachten.

Anlage des Telekommunikationsnetzes

In allen Straßen bzw. Gemeinden sind geeignete und ausreichende Trassen mit allen Leitungsarten in einer Breite von ca. 0,08 m für Verlegung der Telekommunikationslinien vorzusehen, mindestens geplante Bauvorhaben bei den Bereichen Oberflächenbeschaffenheit und entsprechende Wege und Entsorgungsleitungen der Fernsehungsanlagen (Straßen und Versorgungsnetz, Ausgabe 1993 (Merkblatt 2), zu beachten. Bei Ausnahmefall, dass durch die Bauarbeiten oder die Errichtung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht bestimmt werden, ist der vertraglichen Anzahl der Telekommunikationsnetze sowie die Kostenbeteiligung in dem Einzelfalle und den Bereichsbereichen der anderen Leitungsträger zu vereinbaren, dass Begleit und Mitnahme der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so kostenlos erfolgen, entsprechend und Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Bodenuntersuchung durchgeführt wurde, die nicht daher empfehlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine ordnungsgemäße Erkundung durch Fachbüro auf mögliche Grundwasserschichte zu beauftragen. Es ist durch ausreichendes Gutachten bzw. Bodengutachten und Baugrundgutachten über Grundwasser anzusetzen.

Aus der Altlastenkataster KLIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Abteilung Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt (Fachgebiet Abfall) keine relevanten Altlasten auf dem Verfahrensgebiet von Altlasten (Altablagerungen, sonstige Bodenverschmutzungen und / oder Grundwasserschäden.

Es gibt Bauerwartungen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Weiter ist es notwendig, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.2), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens / Inbesondere des Oberbodens – vor Verdichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die FFH-RL zur Bewertung der Bestimmungen des Bodenschutzes sind Hinweise, die einschlägigen Hinweise, Verordnungen und Regelwerke auf zu beachten.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub entsprechend aufgetrennt auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. In Sinne eines behutsamen Umweltverlaufes für die Verwertung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken eines Gegenüberlegung vorzusehen.

3. Vorbeugender Brandschutz und Feuerlöschwasserversorgung

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub entsprechend aufgetrennt auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. In Sinne eines behutsamen Umweltverlaufes für die Verwertung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken eines Gegenüberlegung vorzusehen.

4. Anforderungen an den Brandschutz

Die Gebäude sind so zu errichten, dass die Ausbreitung von Feuer und Rauch nicht begünstigt wird. Es ist ein Abstand von mindestens 12,0 m zu den benachbarten Grenzen einzuhalten, ausnahmsweise ist der Abstand zwischen Gebäuden und Grenzen mindestens 6,0 m zu den benachbarten Grenzen einzuhalten, ausnahmsweise ist der Abstand zwischen Gebäuden und Grenzen mindestens 6,0 m zu den benachbarten Grenzen einzuhalten.

5. Wasserversorgung und wasserwirtschaftliche Belange

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneter Untergrundverhältnissen nach Versickern Versickerung innerhalb der Grundstücke zu verrieseln. Gemäß dieser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gem.§§ Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Einleitung von Oberflächen Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Verrieselung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Niederschlagswasser, das als Anforderungen von wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Versickerung zuzuführen.

6. Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz muss eine Wasservorrat gem.§§ DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 30 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fürth Zweckverband für Löschwasserversorgungsanlagen darf bei weiteren Löschwasserentnahme 1,5 bar dient unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist von Bauherren für Bauantragsverfahren als Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und ist der zuständigen Brandschutzdienstelle anzuzeichnen.

Bei Bedarf von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten dient ist ist der zuständigen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die benötigte angegebene Löschwassermenge von Öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Anlage einer Zisterne, Anschluss an ein Gewässer).

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass die Flächen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten erreichbar sind, die Flächen der Feuerwehrzufahrten und der Aufstell- und Bewegungsflächen sind auf die DIN 14090 – „Flächen für die Feuerwehr" zu ausführen.

6. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Bodenuntersuchung durchgeführt wurde, die nicht daher empfehlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine ordnungsgemäße Erkundung durch Fachbüro auf mögliche Grundwasserschichte zu beauftragen. Es ist durch ausreichendes Gutachten bzw. Bodengutachten und Baugrundgutachten über Grundwasser anzusetzen.

Aus der Altlastenkataster KLIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Abteilung Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt (Fachgebiet Abfall) keine relevanten Altlasten auf dem Verfahrensgebiet von Altlasten (Altablagerungen, sonstige Bodenverschmutzungen und / oder Grundwasserschäden.

Es gibt Bauerwartungen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Weiter ist es notwendig, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.2), zu informieren.

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

am 25. Okt. 2010

7. Vorbeugende Brandbekämpfung und Feuerlöschwasserversorgung

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub entsprechend aufgetrennt auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. In Sinne eines behutsamen Umweltverlaufes für die Verwertung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken eines Gegenüberlegung vorzusehen.

8. Vorbeugende Brandbekämpfung und Feuerlöschwasserversorgung

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub entsprechend aufgetrennt auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. In Sinne eines behutsamen Umweltverlaufes für die Verwertung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken eines Gegenüberlegung vorzusehen.

9. Verkehrliche Erschließung und Verkehrsanschluss

Gemäß § 1 Zusammenwirkung mit der verkehrlichen Erschließung des erweiterten Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr", insbesondere Erschließung / Änderung der Zufahrt, die der Erschließung des Sondergebietes dient, Änderungen im Zug der Gemeinde Straße (L 3066), notwendig werden, sind die Kosten dieser Änderungen von Anlagen zu tragen (BauGB-Kosten §§ 16, 20 und 21 HBO).

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sind die Gemeinde auf dieser Grundsatzentscheidungen (z.B. Ellenbacher Straße) oder Einleitung von parallelen Entwässerungsanlagen (z.B. Ellenbach Oberschlesien) nicht ausgeschlossen.

10. Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen

Die Einleitung von Dachwasser oder sonstigen grundwasserfremden Einleitungen an die Kläranlage, Schmutzwasserkanäle oder Abwasserrohrleitungen ist nicht zulässig. Grundwasserentnahmen oder -ableitungen an die Kläranlage, Schmutzwasserkanäle oder Abwasserrohrleitungen ist nicht zulässig.

Pro Grundstück ist nur ein Anschlusskanal zulässig. Kanalbauarbeiten, die dienen an den Grundstücken der angrenzenden Straßen, sind bei allen Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen und vom Abwasserverband einzelnen zu lassen. Auf alle vorhandenen Anlagen von Baumaßnahmen sind hinzuweisen.

Auf allen Grundstüc