

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 61

"Südlich Fahrenbacher Straße"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Fürth, Flur 8,

Flurstücke Nr. 69/4, Nr. 69/5, Nr. 69/6

und Nr. 125/65 (teilweise) sowie

Gemarkung Fahrenbach, Flur 1,

Flurstück Nr. 293/7

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung ¹⁾	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt ²⁾	First- höhe in m über Bezugspunkt ²⁾		
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	0,3	0,3	I	4,50	9,00	 ³⁾ ED	Sattel- / Walm- / Pultdach 12° - 40° a.T.

¹⁾ Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

²⁾ Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte.

³⁾ Die maximale Baukörperlänge ist auf 20 m begrenzt.

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB i.V.M. DER BAUNVO		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.		
 ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Private Gartenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
-----	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB i.V.M. DER HBO		
	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG		
	Gebäude Bestand	

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. § 5 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein „MD - Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nm 5, 7 und 9 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

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

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Baukörperlänge ist auf 20 m begrenzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche oder auch in der nicht überbaubaren Fläche bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche oder auch in der nicht überbaubaren Fläche mit mindestens 3,00 m Abstand zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Innerhalb des Vorgartensbereichs zwischen öffentlicher Grünfläche und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Zufahrten sowie Hauszuwege genutzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufestsetzungen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch nicht innerhalb des Grenzabstandes zu Nachbargrundstücken nach HBO zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

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

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Bei Pflanzung des zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifens sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzensorten der nachfolgenden Artenliste in einer Pflanzdichte von einem Baum je 15 m² und einem Strauch je 1,5 m² Heckenfläche zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbere

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Eucymnus europaeus	Pflaflenhücheln
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schliehe	Rhamnus cathartica	Krauzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Für Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Heister - je nach Art - 2,0 m Höhe, Sträucher - je nach Art - 80 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

Im Plangebiet vorhandener Bewuche ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 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

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 40° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geeignete Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachbauten ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge (Summe der Einzelleisten) der Guben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen, und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeiveau.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Die Standflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinreihen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

4. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.), als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

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, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung 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 ernen.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löscharbeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Füllüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein (DIN 14090).

Die entstehenden Neubauten sind zur Straßenseite hin sichtbar mit der Hausnummer zu kennzeichnen.

4. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächlich anstiegt.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagernngen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergrudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer klassifizierten Straße und in der Nähe einer planfestgestellten Eisenbahnanlage.

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Bahn oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südostseite) anzuordnen.

6. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern. Hierfür sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

7. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

8. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücken

Aus § 26 Hessisches Nachbarrecht und §§ 42 bis 43 Hessisches Wassergesetz ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entwässern und diese hierdurch zu beeinträchtigen. Dies gilt in besonderem Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. nach Möglichkeit zu versickern.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 01.02.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 12.02.2010

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 22.02.2010 bis 23.03.2010

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 12.02.2010

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 27.04.2010

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth
Fürth, den 24. Juni 2010



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 28. Juni 2010

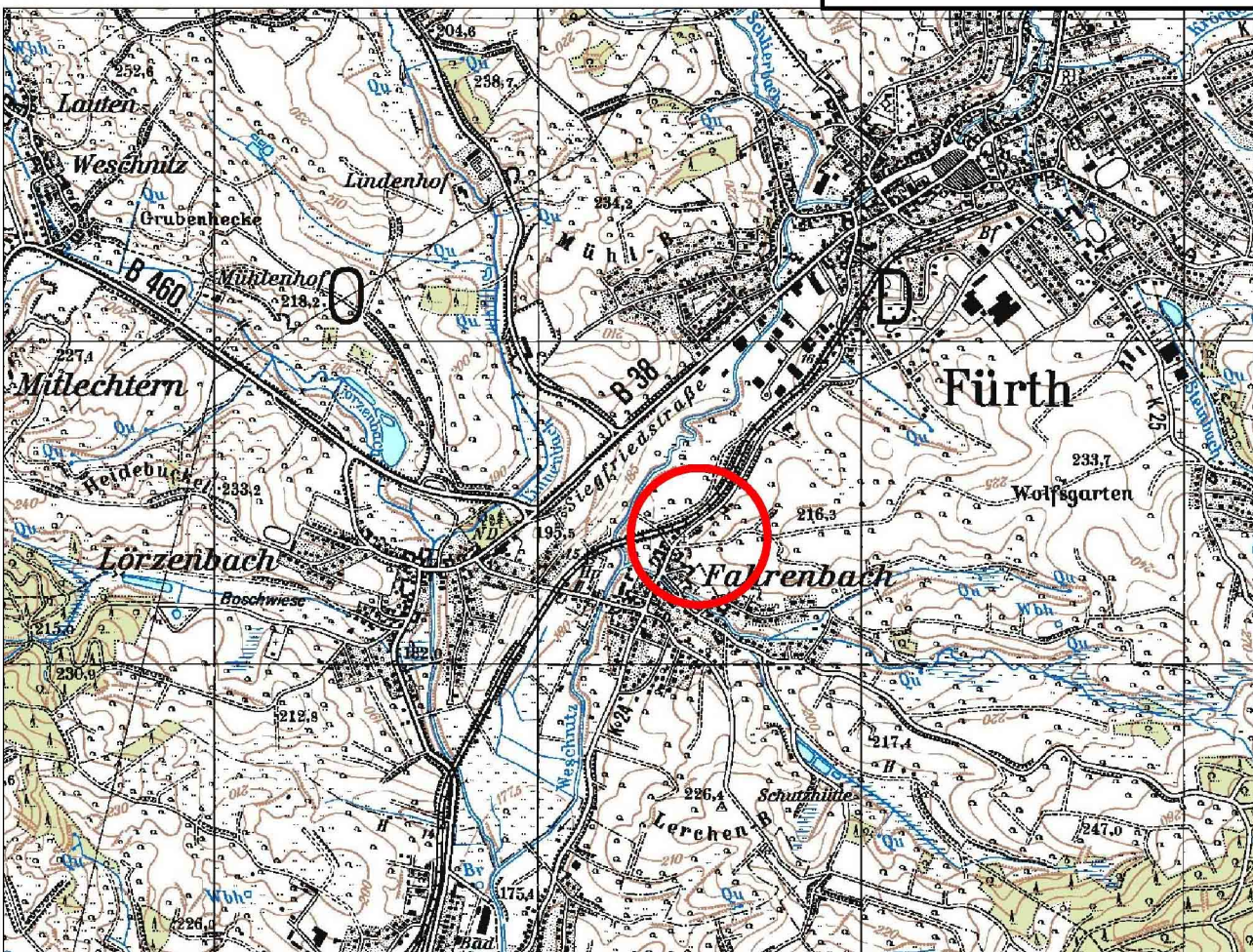


Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-004-FÜ61-00



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 61

"Südlich Fahrenbacher Straße"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	03.032
Datum:	April 2010	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	BJ / AG	geäd.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de