

GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB "Außenbereichssatzung In der Altwiese"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 8, Nr. 107/7, 107/8 (teilweise), 107/9, 107/10, 108 (teilweise), 109/1 (teilweise), sowie Flur 9, Nr. 8, 33 und 124/39 (teilweise)

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
	Gebäude Bestand

PLANVERFAHREN

Die Satzung besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 I. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB: Aufstellung:
Die Aufstellung der Satzung wurde am 17.11.2003 beschlossen.

§ 4 I. V. m. § 13 Nr. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.12.2003 und Fristsetzung bis einschließlich 15.01.2004 versandt.

§ 3 Abs. 2 I. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 15.12.2003 bis einschließlich 15.01.2004, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss der Satzung:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde die Außenbereichssatzung am 17.02.2004 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Satzungsanstellung die vorstehenden, nach § 35 Abs. 6 I. V. m. § 13 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt der Satzung mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Unterschrift

§ 10 Abs. 3 I. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB: Genehmigung der Satzung und Rechtskraft:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung über die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 02. Aug. 2004 tritt die Satzung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Unterschrift

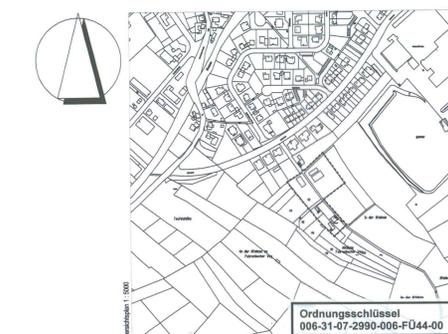
RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Rechtskraft gültigen Fassung:

- o das Baugesetzbuch (BauGB);
- o das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in Verbindung mit
- o dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG);
- o die Bauordnungsverordnung (BauNVO);
- o die Hessische Gemeindeordnung (HGO);
- o die Hessische Bauordnung (HBO);
- o die Planzeichenverordnung (PlanZV)

GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 35 (6) BauGB "Außenbereichssatzung In der Altwiese"



Maßstab: 1:500
Verfahrensstand: Satzung
Datum: März 2004
Proj.-Nr.: 0208

DIP.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATER UND INGENIEUR
STADTPLANER
ROSENSTEINSTRASSE 13
64625 BENSHEIM
FON: 06251 - 780090
0700 - INFRAPRO
FAX: 06251 - 780091
MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB „In der Altwiese“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planerstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.
Im Übrigen beziehen sich die nachstehenden textlichen Festsetzungen ausschließlich auf die nicht durch den § 35 Abs. 1 BauGB erfassten Nutzungen bzw. Vorhaben (sog. nicht privilegierte Vorhaben). Die im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ohnehin zulässigen Vorhaben unterliegen in der Einzelfallbetrachtung nach wie vor ausschließlich den Beurteilungsgrundlagen des § 35 BauGB.

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

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt näher bestimmt:

In ausschließlich oder auch nur teilweise wohngenutzten Gebäuden sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (1+D).
Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Bestimmung der zulässigen Firsthöhe (FH) als höchster Punkt eines Gebäudes, festgelegt. Die Firsthöhe darf 10,8 m bezogen auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitteln, nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 (1)

B.1 § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher:

Die Dacheindeckung von ausschließlich oder auch nur teilweise wohngenutzten baulichen Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen und schwarzen Farbönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramische Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schlegelgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schlegelgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Für den Geltungsbereich wird aus gestalterischen Gründen die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH als das Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitteln, gemessen senkrecht vor Gebäudemitteln. Das Maß für die TWH als Obergrenze wird auf 6,0 m festgesetzt.

C. Hinweise

C.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist die gemäß § 20 HDGSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

C.2 Löschwasserversorgung

Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen.

Sind die Grundstücke nicht oder nur unzureichend durch die öffentliche Wasserversorgung / Löschwasserversorgung erschlossen, können die einzelnen betroffenen Nutzungsberechtigten von der Gemeinde verantwortlich gemacht werden für die Sicherstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung und dazu verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf eigene Kosten sicherzustellen. Ein Nachweis darüber ist im Rahmen der Einzelfallgenehmigung zu erbringen.

C.3 Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind im Falle von Neupflanzungen von Bäumen 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.

SATZUNGSTEXT

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zur Bestimmung, dass innerhalb der bebauten Bereiche im Außenbereich, Gemarkung Fürth, Flur 8, Nr. 107/7, 107/8 (teilweise) 107/9, 107/10, 108 (teilweise), 109/1 (teilweise) sowie Flur 9 Nr. 8, 33, 124/39 (teilweise), Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Außenbereichssatzung).

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) 1998 I, S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I, S. 2), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth in ihrer Sitzung am 17.02.2004 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich ist durch den dieser Satzung beigefügten Planteil „Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB „Außenbereichssatzung In der Altwiese“, vom Oktober 2003, aufgestellt durch das Planungs- und Ingenieurbüro InfraPro, Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Bensheim, eindeutig bestimmt. Der o. g. Planteil wird hierdurch Bestandteil dieser Satzung. In dem genannten Planteil ist zur Bestimmung, dass innerhalb der in der Präambel näher bezeichneten bebauten Bereiche im Außenbereich, Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Außenbereichssatzung), die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung eingetragen.

§ 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich nach § 35 BauGB.

§ 3

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) in den amtlichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft.

Fürth, den 17.02.2004.

Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth


Gottfried Schneider, Bürgermeister

Genehmigt am 22. Juli 04
AZ: 34-2-44.03.03-11
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag