

Textliche Festsetzungen

I. Allgemeines Wohngebiet „WA“

I.A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

I.A.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auf den Grundstücken nur in der straßenseitigen Grundstückszone zulässig...

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

I.B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für Gebäude beträgt max. 36° a.T.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schieppgauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen...

Traufwandhöhen: Die max. zulässige Traufwandhöhe, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 3,50 Meter.

II. Allgemeines Wohngebiet WA1

II.A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

II.A.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

II.A.2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auf den Grundstücken nur in der straßenseitigen Grundstückszone zulässig...

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

II.A.3. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist bei Einzelhausbebauung auf max. 3 und bei Doppelhausbebauung auf max. 2 (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

II.A.4. Öffentliche Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die auf den Grundstücken 231/23 und 239/16 zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist erst zum Zeitpunkt eines späteren Erschließungserfordernisses für nordöstlich angrenzende Flächen herzustellen...

II.A.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzfläche ist zur freien Landschaft hin eine geschlossene Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Dachform: Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung: Die Dächer müssen in Neigungen zwischen 12° und 36° ausgeführt werden. Garagendächer sind auch als Flachdächer zulässig.

Kniestock: Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, gemessen über Oberkante Dachgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schieppgauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen...

Traufwandhöhen: Die max. zulässige Traufwandhöhe, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 3,50 Meter.

Dacheindeckung: Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind zur Wahrung des dörflich geprägten Gestaltrahmens vorzugsweise Dachziegel oder Betondachsteine in rotbrauner bis dunkelbrauner Einfärbung zu verwenden.

Traufwandhöhen: Die max. zulässige Traufwandhöhe, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 3,50 Meter.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Der durch die Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschlossene Anteil der Grundstücksflächen darf maximal nur zu 30 % befestigt werden...

Als Befestigungsmaterial sind flächig versiegelnde Decken (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.Ä.) nicht zulässig. Der verbleibende Anteil der Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenland anzulegen und zu unterhalten.

4. Empfehlung z. Verwendung von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

III Hinweise (gelten für WA und WA1)

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können.

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 errichten.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen.

4. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserständen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 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 Vergraudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

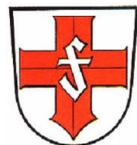
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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

5. Sicherung der Erschließung (Privatstraße)

Im westlichen Teilbereich des Teilgebiets „WA1“ erfolgt die Erschließung über einen privaten Erschließungsweg. Hier sind bei der Erteilung weiterer Baugenehmigungen auf an diesen Weg angrenzenden Grundstücken geeignete Sicherungen der Erschließung z.B. durch Baulasten oder Grundbucheintrag vorzunehmen...

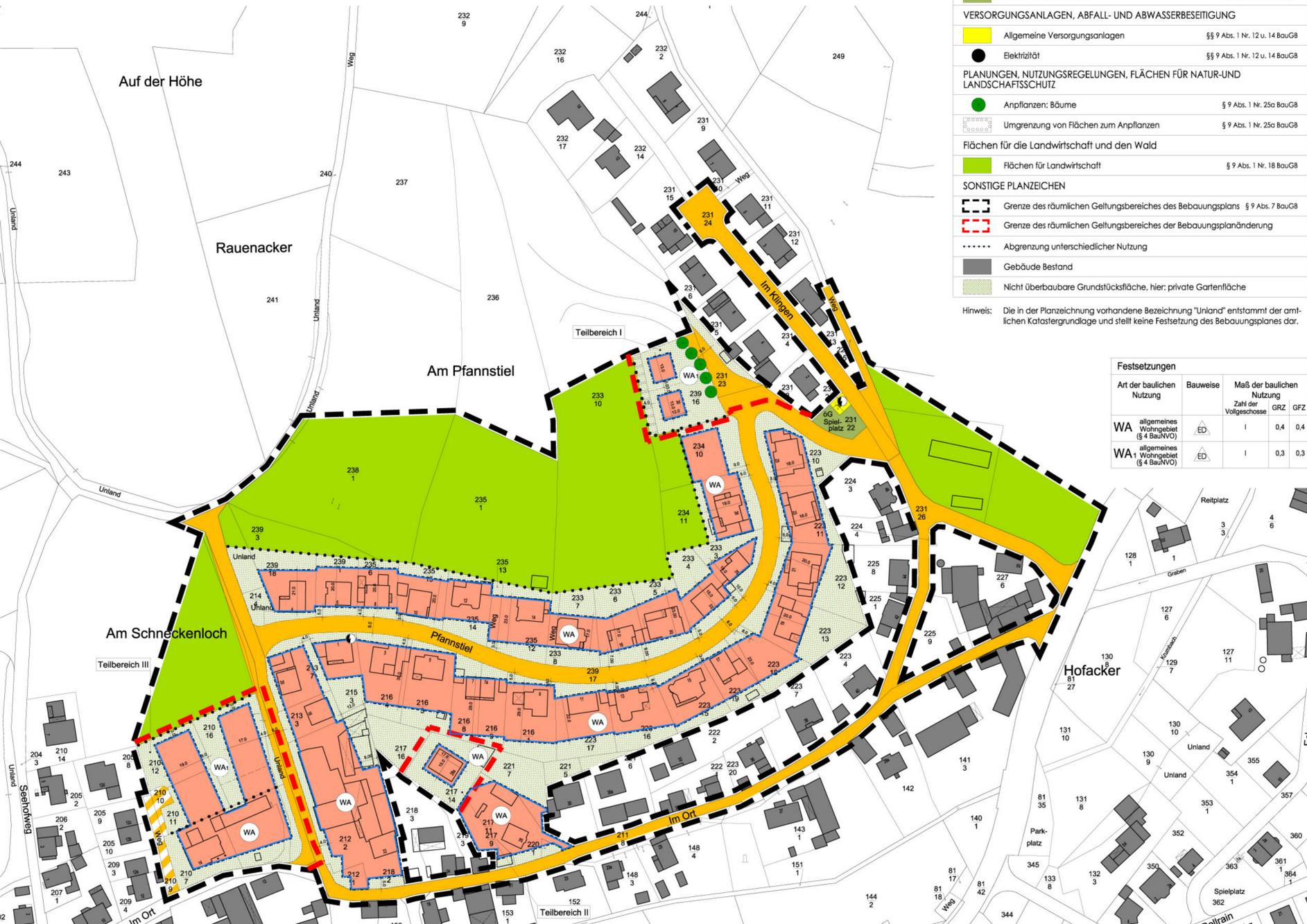
Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ggf. grundbuchliche Sicherungen vorzunehmen.



Gemeinde Fürth

2. Änderung und Zusammenfassung Bebauungsplanung KU - 16 "Am Pfannstiel"

Mit der 2. Änderung und Zusammenfassung Bebauungsplanung KU - 16 "Am Pfannstiel" werden die bestehenden Bebauungspläne "Am Pfannstiel" KU - 5 und KU - 9 überplant und durch den Bebauungsplan KU - 16 ersetzt.

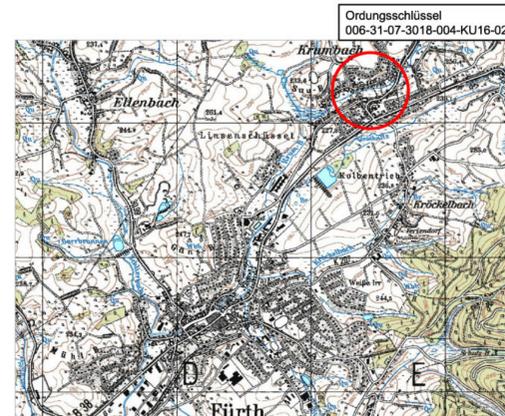


LEGENDE: Table defining symbols for land use types such as 'Allgemeine Wohngebiete', 'Verkehrsflächen', 'Grünflächen', and 'Versorgungsanlagen'.

Festsetzungen: Table showing zoning regulations for 'WA' (allgemeines Wohngebiet) with columns for 'Art der baulichen Nutzung', 'Bauweise', 'Maß der baulichen Nutzung', 'Zahl der Vollgeschosse', 'GRZ', and 'GFZ'.

PLANVERFAHREN: Section detailing the approval process, including dates for 'Aufstellungsbeschluss', 'Bekanntmachung', and 'Rechtskräftig durch Bekanntmachung', along with signatures and seals of the Mayor.

- RECHTSGRUNDLAGEN: List of legal references including 'Planzeichenvordnung (PlanzV)', 'Baugesetzbuch (BauGB)', 'Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)', and 'Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)'.



Gemeinde Fürth: 2. Änderung und Zusammenfassung Bebauungsplanung KU - 16 "Am Pfannstiel". Includes scale (1:1,000), date (September 2007), and contact information for SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurbüro.