Gemeinde Fürth Bebauungsplan "Hofwies"

Gemarkung Krumbach: Flur 3, Nr. 6/1

Ordnungsschlüssel
006-31-07-3018-004-KU13 - 00

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Hofwies" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GR = 180 m²) und Geschossfläche (GF = 360 m²) sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt. Die FH wird auf 10,50 m, die TWH auf 5,00 m begrenzt. Die Angaben werden auf den Bezugspunkt „Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen von Gebäudemitte" bezogen.

A 2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird „WA - allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.

A 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Windfängen geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Eine Überschreitung der Baulinien ist unzulässig.

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt.

Es wird offene Bauweise festgesetzt und es sind nur Einzelhäuser zulässig.

A 4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke, i. V. m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Die Mindestgröße für private Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt, wobei Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, nicht mit in die Baugrundstücksfläche einzurechnen sind. Die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten je Grundstück wird auf 3 WE festgesetzt.

A 5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen" gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Die Flächen von Garagen sind als Stellplätze zu nutzen. Ein Abstand von Garagen zur Straßenverkehrsfläche unter 3.00 m ist unzulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

A 6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen sind standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß der folgenden Artenliste, zu verwenden.

A 6.1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstgehölze in Arten und Sorten

A 6.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A 6.3 Weitere Pflanzfestsetzungen:

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

A 6.4 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A 7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erscheint und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen gemäß A 6 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkrautvernichtungsmitteln unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Die Hauptdachflächen sind als Walm- oder Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° a. T. auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen zulässig. Sonderfarben (z.B. grün, blau, grau) sind unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachsteine zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech, Schieferwerkstoff, Eternit oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Satteld.) oder Schleppgauben zugelassen. Es darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens ½ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei. Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0.5 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudekante muß bei Schleppgauben mindestens 1.50 Meter, bei Spitz- und Satteldgauben mindestens 2.00 Meter betragen. Als Gebäudekante gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Parallel zur Dachfläche eingebaute Dachfenster sind zulässig. In mehrfacher Anordnung sind höchstens zwei nebeneinanderliegende Dachfenster (=Fensterpaar) zulässig. Bei mehr als zwei nebeneinanderliegenden Dachfenstern muß ein Mindestabstand von einem Sparrenzwischenraum (= durchschnittlicher Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Dachsparren auf der Hauptdachfläche) pro Fenster oder Fensterpaar eingehalten werden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufende Solaranlagen sind zulässig.

Für die Gebäudeaußenwände sind ausschließlich gedeckte Farben zulässig. Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für die Holzbauteile dunkle Brauntöne oder der natürliche Farbton des unbehandelten Holzwerkstoffes zulässig.

B 2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeversprüngen sind ausnahmsweise zugelassen. Natursteln - Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0.80 m zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzaune) nur bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1.00 m anzupflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

B 3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

B 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (private Gartenflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die als „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind" ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile (=private Gartenflächen), soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Bauanpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

B 5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Gartenbewässerung Niederschlagswasser aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuauflage) getroffen werden. Die Maßnahmen sind u. U. zuschußfähig. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachrinnenableitung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0.2 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstückes innerhalb der privaten Gartenflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG u. U. erlaubnispflichtig. Sollte sich der Untergrund zur Versickerung nicht eignen, ist ein Ableiten des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den Krumbach im westlichen anschluß an den Geltungsbereich zulässig.

Das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasserkanäle/Mulden ist unzulässig.

C. Hinweise

C 1. 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 ernehmen.

C 2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

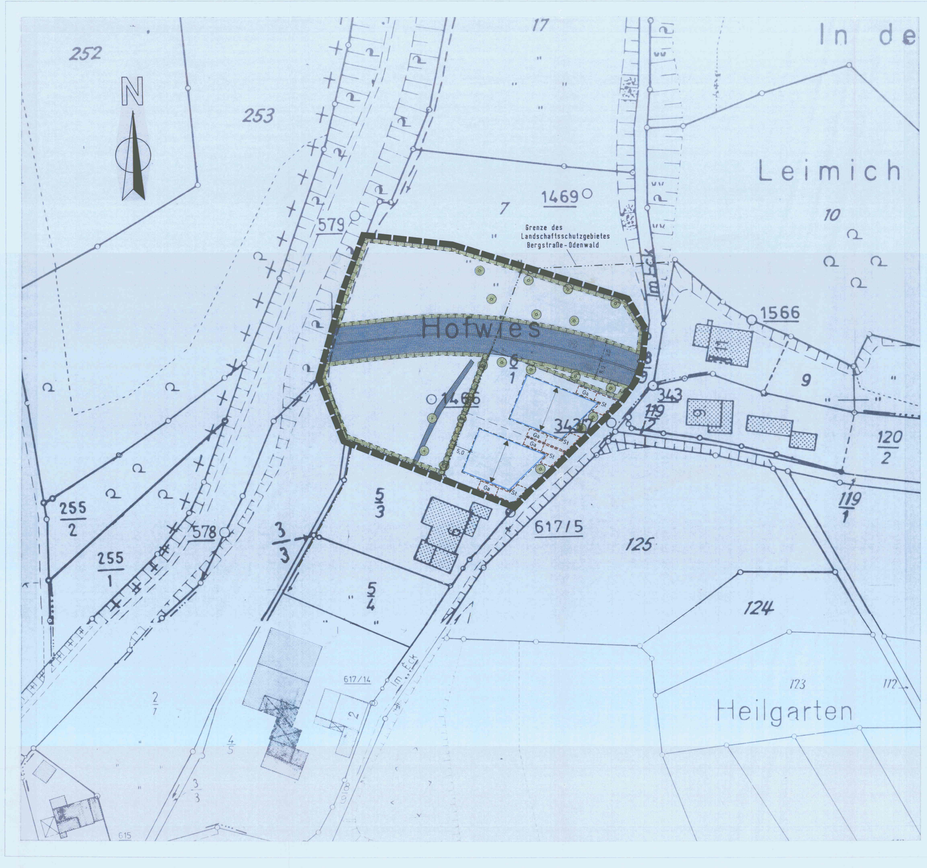
Entsprechend geltenden Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Dränagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C 3. Bodenfunde / Denkmalschutz

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

C 4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrundkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung des Baugrunds auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. In der Tabelle des anstehenden Geländes kann Grundwasser flurnah anstehen und bleibt mit Geländeanstieg entsprechend tiefer.



LEGENDE

(nach Planzeichenverordnung von 1990 = PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

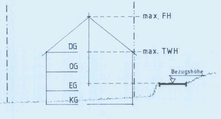
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
Vorschlag Grundstücksteilung	
vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr.1 HBO § 87 Abs. 3,4 HBO
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Anpflanzung / Erhaltung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzung Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
GT / GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Kennbuchst.		Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	GR (m²)	GF (m²)	Dachneigung Dachform	Firsthöhe	Traufwandhöhe
A	IIA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	II	180	360	25° - 40° a.T. Satteld., Walmdach	10,50 [1]	5,00 [1]

[1] Firsthöhe (FH) und Traufwandhöhe (TWH) bezogen auf Straßenoberkante in Fahrbahnmitte der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

SYSTEMSKIZZE HÖHENFESTSETZUNGEN

MST.: 1:250



Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14. Dez. 1998 gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

Beteiligungsverfahren:
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit von 01. Feb. 2000 bis 23. Feb. 2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am 25. Jan. 2000 benachrichtigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

Beschluß:
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß 2 (zwei) Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 28. März 2000 als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

Ausfertigung:
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft und ist seit dem 20. Aug. 2000 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

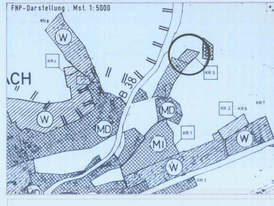
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art.6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1997 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I,S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 1997 (GVBl. I, S. 456)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)

FNP-Darstellung: Mst. 1:5000



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Hofwies"

MSTB. 1:500	DATUM November 1998	BEL. Helf/ag	
	PROJ.NR. 350	BLATT 1.0	
GEZ. FH 11.99	GEZ.	GEZ.	GEZ.

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 5
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1083
Fax.: 06251/1085