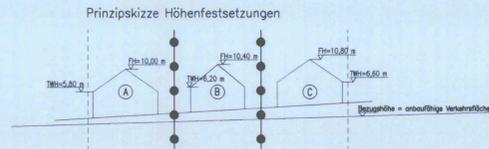


LEGENDE (nach Planzeichenvorschrift von 1990 - PlanzV 90, BGI, 1991 S. 58)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	vorgeschriebene Firstrichtung	§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO § 87 Abs. 3, 4 HBO
	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten privater Anlieger (private Erschließungsfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1-3 BauNVO

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachneigung Dachform	Firsthöhe (1)	Traufwandhöhe (2)
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	1 + D	0,3	0,6	25° - 40° o.T. Sattel-, Walmdach	10,00	5,80
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	1 + D	0,3	0,6	25° - 40° o.T. Sattel-, Walmdach	10,40	6,20
C	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	1 + D	0,3	0,6	25° - 40° o.T. Sattel-, Walmdach	10,80	6,60

1) Firsthöhe (FH) und Traufwandhöhe (TW) bezogen auf Straßenebene in Fahrmitte der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan 'Verlängerte Rotenbergstraße' zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planarstellung 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 höchstzulässige Grund- (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte sind einzuhalten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TW) + Dachstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte bestimmt. Die Angabe erfolgt separat für drei Teilbereiche und berücksichtigt so die vorhandene Topografie (Straßenböschung). Die Angaben werden auf den Bezugspunkt 'Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrmitte, gemessen vor 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 Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen (Baufelder) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festzusetzen. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten 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.

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 Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind nicht mit in die Baugrundstückfläche einzurechnen. Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 2 WE je Grundstück festgesetzt. Grundstücke, die nicht baulich überprägt werden oder Grundstücke für Versorgungsunternehmen sind von dieser Regelung ausgenommen.

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 (Carpors) 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 vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen. Ein Abstand von Garagen zur Straßenebene ist auf 3,00 m zu vermindern. 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 Planungsbereiches 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	Eiche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Elterische
Sorbus aria	Mehlbere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstgehölze in Arten und Sorten	

A.6.2. Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hainbuche
Corylus avellana	Hartnagel
Eucornyia europaea	Haseleut
Ligustrum vulgare	Plattenföhren
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Wendrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A.6.3. Weitere Pflanzfestsetzungen:

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappein.

A.6.4. Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebädefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete 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 erschwert 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. vorgekommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

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

A.8. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche im Norden des Geltungsbereiches sind folgende Maßnahmen vorzunehmen: Die bestehende Ackerfläche ist als Mahdwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind bis zu vier Schnitte im Jahr zulässig, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni d.J. zu erfolgen hat, das anfallende Mahgut ist abzutransportieren. Auf der Fläche sind mindestens 15 Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Obstbaumhochstämme sind unregelmäßig, d.h. nicht in einem festen Pflanzraster anzupflanzen, um einen möglichst hohen ästhetischen Aspekt für das Landschaftsbild zu erreichen.

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 Dachneigung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbflächen zulässig. Sonderfarben (z.B. grün, blau, grau) sind unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dachdeckung ist unzulässig. Es sind ausnahmslos keimförmige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel-, Ton- oder Betondeckstein zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech, Schieferwerkstoff, Elterit oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig.

B.2. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel-, (Sattel-) oder Schleppegäuben zulässig. Es darf nur eine Gäubentform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gäuben auf einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Traufhöhe die Traufhöhe 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 Gäuben zur Gebäudeecke muß bei Schleppegäuben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammenstoßen 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 Sparenzwischenraum (= durchschnittlicher Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Dachsparren) auf der Hauptdachfläche pro Fenster oder Fensterpaar eingehalten werden.

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. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr. 3 HBO

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeveränderungen sind ausnahmsweise zulässig. Naturstein- / Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, wobei Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten. Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune) 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, Breittüpfelplaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bitumen- oder Betonbeläge sind unzulässig.

B.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Gartenflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als 'Nicht überbaubare Grundstücksflächen' ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücke (private Gartenflächen) sind, soweit diese nicht für Zuwegungen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen 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 selbst 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 (Neuaufgabe) getroffen werden. Die Maßnahmen sind u. U. zuschuldfähig. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfragen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenentnommen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung 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 versauerndem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG u. U. erlaubnispflichtig.

C. Hinweise

C.1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen gemäß geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.

C.2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammlungen 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 Fundstellen 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 Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird daher empfohlen, vor Planung bzw. dem Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung, auch in Bezug auf magische Grundwasserstände, zu beauftragen. Grundwasser kann in Abhängigkeit der Vorflutverhältnisse, unter Umständen ab wenigen Metern unter der Geländeoberkante angetroffen werden.

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   Bürgermeister
Unterschrift

Beteiligungsverfahren:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 29. Nov. 1998 bis 28. Dez. 1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Träger öffentlicher Belange wurden am benachrichtigt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth   Bürgermeister
Unterschrift

Beschluß:

Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingelegten Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 11. Febr. 2000 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth   Bürgermeister
Unterschrift

Ausfertigung:

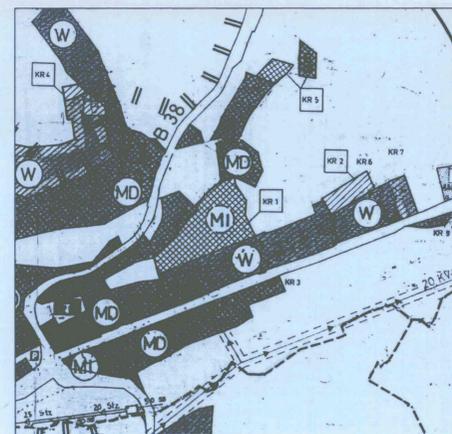
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft und ist seit dem 3.11.2000 rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth   Bürgermeister
Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), 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 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG 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. Dezember 1998 (GVBl. I, S. 456),
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



Übersichtsplan

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Rotenbergstraße"

MAßSTAB:	1:1000	DATUM:	November 1998	GEZ:	Helf/ag
PROJ.NR.:	493	BLATT:	2.0		

CEK: Mai 1999/Ag CEK: 28.09.1999 CEK: 01.03.2000/Ag CEK:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085-0
Fax: 06251/1085-1