GEMEINDE FÜRTH - ORTSTEIL LINNENBACH

BEBAUUNGSPLAN BORKEBERG

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ordnungsschlüssel
006-31-07-3025-004-LI2 - 00

PLANFESTSETZUNGEN

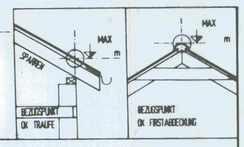
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan :
Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL IS 2253), zuletzt geändert durch
Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL IS 466),
das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) Fassung vom 28. April 1993
und EVert. vom 31.08.1990 (BGBL II S. 889, 1122),
das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBL IS 889), zuletzt geändert durch
Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22 April 1993 (BGBL IS 466) in Verbindung mit
dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19.September 1980 (GVBL IS 309) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 19.Dezember 1994 (GVBL IS 775)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Jan 1990 BGBL I Seite 132 zuletzt geändert durch
Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBL IS 466)
die Hessische Gemeindeverordnung Fassung vom 1 April 1993 (GVBL IS 534) zuletzt geändert durch
Gesetz vom 21. Dez. 1994 (GVBL IS 816)
die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 01.Juni. 1994 (GVBL IS 476, 566)

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BauGB § 9 (1) ff WA = Allgemeines Wohngebiet	BAUWEISE gemäß BauNVO § 22 Abstände und Abstandsflächen gemäß HBO § 6 Zulässig sind ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig D: nur Doppelhäuser zulässig E: nur Einzelhäuser zulässig	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß BauNVO § 16, (2) ff (Z) Zahl der Vollgeschosse: Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18 II = 2 geschossig Tn = Angabe in m		Garagen / Stellplätze, Nebenanlage BauNVO § 12, § 14		Grundflächenzahl Bau NVO § 19 Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Fläche	Geschoßflächenzahl Bau NVO § 20		Mindestgröße Baugrundstücke BauGB § 9 (1) 3	Dachneigung HBO 87 (1)	Dachform HBO 87 (1)	ANMERKUNGEN
			MAX	ZWING	MAX	ZWING	GRZ	GFZ	QM		IN GRAD (A.T.)		
1	WA	E	II *	___	I	___	0,3	0,65	___		25 / 30°	Pult / Sattel	* Die ergänzenden Planfestsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten Aufgrund der besonderen Geländeverhältnisse kann das Kellergeschoss ausnahmsweise als 3 tes Vollgeschoss zugelassen werden BauGB § 9 (1) 1
2	WA	E	II *	___	I	___	0,35	0,65	___		25 / 30°	Pult / Sattel	
3	WA	E	II *	___	I	___	0,35	0,70	___		25 / 30°	Pult / Sattel	
4	WA	ED	II *	___	I	___	0,25	0,45	___		30°	Sattel	
5	WA	ED	II *	___	I	___	0,36	0,61	___		30°	Sattel	
6	WA	E	II *	___	I	___	0,30	0,65	___		25 / 30°	Pult / Sattel	
7	WA	D	II *	___	I	___	0,35	0,62	___		30°	Sattel	
8	WA	D	II *	___	I		0,38	0,70	___		30°	Sattel	
9	WA	ED	II *	___	I	___	0,38	0,70	___		30°	Sattel	
10	WA	D	II *	___	I	___	0,35	0,65	___		30°	Sattel	
11	WA	E	II *	___	I	___	0,36	0,70	___		25 / 30°	Pult / Sattel	
12	WA	E	II *	___	I	___	0,30	0,60	___		25 / 30°	Pult / Sattel	

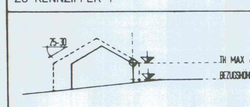
ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNG

1.0 FESTSETZUNG DER TRAUFHÖHEN Gemäß HBO § 87

BEZUGSHÖHE = 0.00 Oberkante fertiger Straßenbelag (Straßenachse), anbaufähige Verkehrsfläche übertragen in rechtwinkig verlängerter Linie auf das Gebäude.
OK TRAUFE = siehe Maßangabe. Höhenpunkt fixiert durch Vorderkante Mauerwerk und Oberkante Dachhaut; Firsthöhe entsprechend Dachneigung
ZWG = Zwingend

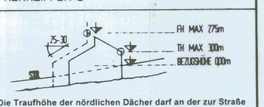


ZU KENNZIFFER 1



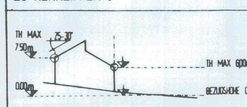
Die Traufhöhe an der Straßenseite darf maximal 4.00 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 2



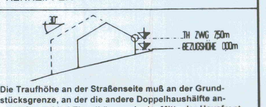
Die Traufhöhe der nördlichen Dächer darf an der zur Straße gelegenen Hauskante maximal 3.00 Meter und die Firsthöhe maximal 7.75 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 3



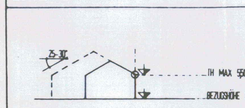
Die Traufhöhe an der Straßenseite darf maximal 6.00 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 4 + 5



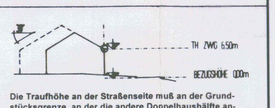
Die Traufhöhe an der Straßenseite muß an der Grundstücksgrenze, an der die andere Doppelhaushälfte anschließt, und bei Einzelhäusern in der Mitte der Hausfront zwingend 2.60 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 6



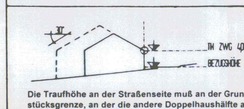
Die Traufhöhe an der Straßenseite darf maximal 5.50 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 7 + 8



Die Traufhöhe an der Straßenseite muß an der Grundstücksgrenze, an der die andere Doppelhaushälfte anschließt zwingend 6.50 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 9

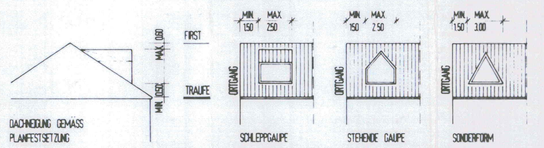


Die Traufhöhe an der Straßenseite muß an der Grundstücksgrenze, an der die andere Doppelhaushälfte anschließt, und bei Einzelhäusern in der Mitte der Hausfront 4.00 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZU KENNZIFFER 10 + 11

Die Höhe der südlichen Traufe muß an der Seite, an der die andere Doppelhaushälfte anschließt, und bei Einzelhäusern an der westlichen Seite zwingend 7.00 Meter über der Bezugshöhe (Straßenniveau) liegen.

ZO GAUBENFORM UND GAUBENGRÖSSE Gemäß § 87 HBO

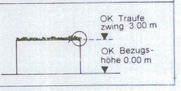


EIN DACHENSCHNITT IST BIS ZU EINER BREITE VON 2,50m JE DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. DER DACHENSCHNITT DARF MAX. 0,60m UNTER FIRST, VERTIKAL GEMESSEN, EINSCHNEIDEN (ALTERNATIVE ZUR GAUPE)

3.0 GARAGENANLAGEN

Die Angaben der Hess. Bauordnung und die im Planteil angegebene Garagendarstellung sind zu beachten

Zu allen Kennziffern
Zulässige Bedachung: Flachdach mit maximal 13% Gefälle und Extensiver Dachbegrünung. Die Dachbegrünung ist anzulegen und zu unterhalten (Siehe Landschafts-Planteil)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 Die Bauweise und Überbauung der Grundstücksflächen hat in offener Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern zu erfolgen **BauGB § 9 (1), Nr. 2**
1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen. Die Traufhöhe ist das entscheidende Maß der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe. Sie wird gemessen in der jeweils angegebenen Achse des Hauptgebäudes ab Oberkante der Straßenachse bis zum Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenwand (vgl. auch Planfestsetzungen 1.0). Eine Überschreitung der Traufhöhe wird bei Gebäuderücksprüngen zugelassen, wenn die Länge der Rücksprünge die Hälfte der Gesamtlänge dieser Gebäudeseite nicht überschreitet **BauGB § 9 (1), Nr. 2**
1.3 Private Verkehrsflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden **BauGB § 9 (1), Nr. 16 und 20**
1.4 Im gesamten Baugebiet sind Ausnahmen nach **BauNVO § 4 (3)** nicht zulässig **BauNVO § 1 (5)**
1.5 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen, bzw. Baulinien festgesetzt. Baugrenzen / Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergl. in einer maximalen Ausdehnung von 1.50 Meter über die Baugrenzen / Baulinien überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5.00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2.00 Meter entfernt bleiben. Die weiteren Festsetzungen gemäß der Hessischen Bauordnung **(HBO) § 6** sind zu beachten. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen **BauGB § 9 (1) 2**

2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN:

2.1 Im Bereich von Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig. Weitere Einfriedungen der Grundstücke sind entsprechend der **HBO § 10** auszuführen **HBO § 87 (1) 4**
2.2 Straßenseitige Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen, als zusammenhangende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten **HBO § 87 (1) 5**
2.3 Dachaufbauten, wie Gauben etc. sind zulässig. Form und Größe sind der Zeichnung "Gaubenform und Gaubengröße" (Planfestsetzungen 2.0) zu entnehmen. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 2.50m je Dachfläche zulässig. Die Dacheinschnitte dürfen bis maximal 0.60 m unter First, vertikal gemessen, einschneiden **HBO § 87 (1) 1**
2.4 Die Dächer sind mit ziegelroten Dachmaterial (Betondachstein oder Tonziegel) zu decken **HBO § 87 (1) 1**
2.5 Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von Dachflächen ist auf den Grundstücken über Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstuck zu verwerten. Überschussiges Niederschlagswasser ist bei Eignung des Untergrundes und der topographischen Verhaltnisse auf dem Grundstück zu versickern. Sollte auf dem Grundstück keine Versickerung erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, daß die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nicht besteht. Die Versickerung von nicht schadlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. von Hof- und Gehwegflächen) auf einzelnen Wohngrundstücken ist gemaß Erlaß des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02. Mai 1994 unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Versickerungsanlagen sind gemaß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu errichten und zu betreiben **Hessisches Wassergesetz § 51, Abs. 3**
2.6 Die Lagerung wassergefahrdender Stoffe ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen **HBO § 53 (3) 9**
2.7 Straßen und Zuwegungen zu Gebäuden sind für Rettungsfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t. zu befestigen. Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei den Straßenausbauten zu beachten **HBO § 53 (3) 7**
2.8 Anfallendes Drainagewasser darf der Kanalisation nicht zugeführt werden.

3.0 NEBENANLAGEN
Garagen und Stellplätze BauGß § 9 (1), Nr. 4

3.1 Notwendige Stellplätze sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und zu unterhalten.
3.2 Die im Planteil ausgewiesenen Flachen für Garagen (GA) sind zu beachten. Darüber hinaus erforderliche Garagen und Stellplatze sind nur auf dem jeweiligen Grundstuck zulassig. Zusatzliche Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3.3 Der Abstand der Garageneinfahrten von den Straßenkanten muß mind. 5.00 Meter betragen. Hiervon ausgenommen sind Garagen, die im Planteil an der Straßenkante festgesetzt sind.
3.4 Garagen und andere Nebengebäude sind entsprechend ihrer Zuordnung (vgl. Skizze) mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
3.5 Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.
3.6 **Empfehlung**: „Grundstücksbefestigungen sind vorrangig wasserdurchlässig, z.B. aus Ökopflaster, Rasengitterstein etc. herzustellen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/Bindungen für Bepflanzungen (§9(1), Nr. 20 u. 25 BauGB)
4.1. Bindungen für vorhandenen, zu erhaltenden Bestand (§9(1) Nr. 25 b BauGB)
Eingriffe in Bestände sind nicht zulässig, Schutzmaßnahmen bei Ortsnahen Baumaßnahmen sind vorzusehen.

Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand mit Nr.

Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen im Bereich der gesamten Kronentraufe.

Bindung für Zone ohne Niveauveränderungen

Vorhandene und zu erhaltende Ziergehölzpflanzung auf Privatgelände

Feldgehölzgürtel entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, einschließlich der von Baumkronen übertrauften Flächen vollständig zu erhalten. (Öffentliche und private Flächen)

4.2. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
Empfohlene Pflanzenarten der potentiellen bodenständigen Vegetation, siehe Begrundung

4.2.1. Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken

Bepflanzung des Siedlungsrandes: Gehölzpflanzung aus heimischen Arten mit bis zu 20% Flächenanteil an Wiesen-Kräutersaumzonen, Mindestbreite 6,0 bzw. 7,5 Mtr. lt. Plan

Bäume 1. Ordnung, großkronige, starkwüchsige Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität Stu 16/18

Bäume 2.Ordnung, mittelkronige Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität Stu 16/18 siehe Schnitt

4.2.2. Bepflanzungen im Bereich öffentliche Wege
Pflanzenauswahl mit überwiegend heimischen Arten, ansonsten standort- und funktionsgerecht

4.2.3. Bäume im Straßenraum / Begrünung von Stellplätzen
Standorte in offenen Beeten (2,0 x 2,0 mtr.), Anordnung lt. Plan mit dazwischenliegenden Einfahrten und Parkplätzen. Ver- u. Entsorgungstrassen sind entsprechend der projektierten Baumstandorte in ausreichendem Abstand zu planen.

Bäume 1. Ordnung, großkronige, starkwüchsige Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität Stu 18/20, im Straßenbereich Kronenansatz nicht unter 2,80 Mtr.

Bäume 2 Ordnung, mittelkronige Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität Stu 16/18

Verkehrsberuhigte Zonen mit Baumpflanzungen aus kleinkronigen Laubbaum-Hochstämmen, Mindestqualität Stu 14/16, in einem Regelabstand von 9,0 - max. 15,0 Mtr. im Wechsel von Einfahrten und Stellplätzen.

Gemeinschaftsstellplätze und alle Parkplätze im Straßenbereich sind in Rasenfugenpflaster auszuführen.

Durchführung und Pflege durch jeweilige Grundeigentümer

4.2.4a Bepflanzungen im Straßenraum

Bäume 1. Ordnung wie 4.2.3.

Bäume 2. Ordnung wie 4.2.3

4.2.4b Bepflanzungen im Wohn- u. Nutzgartenbereich
Je Wohnbauparzelle ist in nachbarrechtlich geregeltem Abstand und außerhalb des Baufensters ein Obstbaum-Hochstamm o. eine Walnußveredelung, Mindestqualität Stu 16/20 zu pflanzen. (Ohne Planeintrag des Standortes)
Bei Bepflanzung der Gärten sind standortgerechte Laubgehölzarten vorzuziehen. Die Verwendung von Koniferen ist auf max. 1/3 des Gehölzbestandes zu beschränken.

4.2.4c Flachdächer von Garagen
Sind extensiv zu begrünen, Mindestsubstratstärke 5 cm.

4.2.4d Bepflanzung von Gemeinschaftsgaragen
Eingrünung in einer Mindestbreite von 2,0 Mtr., rückseitig pro Garage eine selbstklimmende Schlingpflanze zur Wandberankung

4.2.4e Berankung von Wandflächen
Freistehende Garagenseitenwände und Fassadenflächen über 10 M² ohne Fensterunterbrechung sind mit einer Schlingpflanze, selbstklimmend oder an Rankhilfen gezogen, zu begrünen

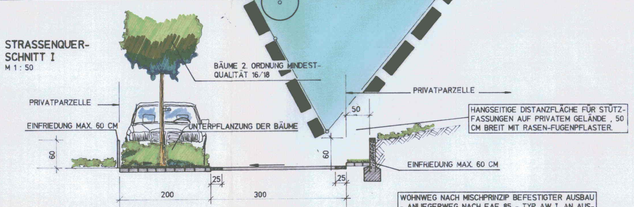
4.3 Flächen für die Abfallbeseitigung
Müllbehälter sind so anzuordnen, baulich abzuschirmen und intensiv einzugrünen, daß das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird

4.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1) Nr. 17 BauGB)
Auf die baulichen Fassungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sollte zugunsten begrünter Böschungen möglichst verzichtet werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 Mtr. nicht überschreiten. Darüberhinausgehende Höhenunterschiede sind über begrünte Terrassierung (Mindestbermenbreite 0,80 Mtr.) zu fassen.

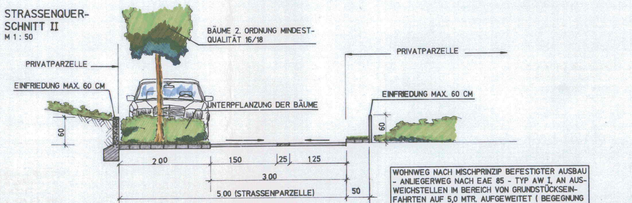
4.5 Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender und geplanter Bäume sowie Gehölzpflanzungen sind ausreichende Leitungsabstände vorzusehen. In einzelnen Fallen sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungstrager zu errichten.
4.6 Vor Beginn der Erschließung ist der Nachweis der Verfugbarkeit von Ausgleichsflächen zu erbringen.

5.0 HINWEISE
5.1 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmaler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfarbungen und Fundgegenstande z.B. Scherben, Steingerate und Skelettreste sind nach § 20 HDSchG unverzuglich dem Landesamt fur Denkmalpflege Hessen, Archaologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

STRASSENQUERSCHNITT I
M 1 : 50



STRASSENQUERSCHNITT II
M 1 : 50



BEBAUUNGSPLAN

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB)
in der unter Rechtsgrundlagen genannten Fassung

bestehend aus : 1 Blatt Planteil im MSTB. 1: 500

und grünordnerische Festsetzungen vom: (siehe Planteil)

PLANVERFAHREN :

AUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der GVt.-Versammlung beschlossen am: 07.02.1994

Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

ENTWURF

Als Entwurf in der GVt-Versammlung beschlossen am: 15.07.1996

Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

AUSLEGUNG

Der Entwurf zum Bebaungsplan mit Begründung hat
vom : 12.11.1996
bis : 12.12.1996
gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

BESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in der GVt.-Versammlung beschlossen am : 25.11.1997

Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

RECHTSKRAFT

Die Gemeinde hat am 11. Sep. 1998 den Satzungsbeschluß ortsüblich bekannt gemacht.

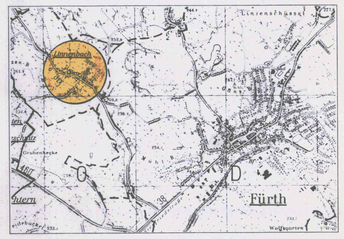
Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung nach § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG in Kraft und ist seit dem 12. Sep. 1998 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Siegel — Bürgermeister — Unterschrift

Nr	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME	Nr	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME
7			14		
6			13		
5			12		
4			11		
3			10		
2	Textteil	16/12/97	9		
1	Plan und Textteil TÖB	01/10/96 Ba	8		

GEMEINDE FÜRTH
ORTSTEIL LINNENBACH
BEBAUUNGSPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN BORKEBERG M 1:500



PLANUNG IM AUFTRAG DER GEMEINDE

ARCHITEKT:
PLANUNGSBÜRO STADT · HAUS · RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. - ING. THK LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7
65625 BENSHEIM / BERGSTRASSE
TEL. 06251 / 61884 FAX. 06251 / 61835

PLANUNGSSTAND ~~14.6.96~~ / ~~1.10.96~~ / 16.12.97
PLANGRÖSSE:
GEZEICHNET:

PROJEKT	BLATT
S-238	1

LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEARBEITUNG:
FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT HERMANN SCHEPP
BÜRO FÜR FREIFLÄCHEN - UND LANDSCHAFTSPLANUNG
AM DAHRSBERG 4, 64342 SEEHEIM-JUGENHEIM TEL: 06257 / 2742