

GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

"Außenbereichssatzung Gärtnerei Leeder"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 6,
Nr. 32/1 und 34/1

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: Von Gebäuden freizuhaltende Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Einfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung § 35 Abs. 6 BauGB
	Gebäude Bestand HStG FStG
	Bauverbotszone HStG FStG
	nachrichtlich: Straßenbegrenzungslinie K 53 (Fahrbahnrand)

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 28.01.2002 beschlossen.

§ 4 i. V. m. § 13 Nr. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.02.2002 und Fristsetzung bis einschließlich 18.03.2002 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 18.02.2002 bis einschließlich 18.03.2002, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss der Satzung:
Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde die Außenbereichssatzung am 22.04.2002 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Satzungsanfertigung 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

 22. April 2002
 Bürgermeister
 Unterschrift

§ 10 Abs. 3 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB: Genehmigung der Satzung und Rechtskraft:
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 17. Aug. 2002 tritt die Satzung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

 17. August 2002
 Bürgermeister
 Unterschrift

Genehmigt am 24. Juli 2002
 Az.: V 142/02
 Regierungspräsident
 im Auftrag


RECHTSGRUNDLAGEN

- der Satzung:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2932);
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2294) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HeNatSchG) vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 429, 433);
 - die Bauutzungsverordnung (BauUVo) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert 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 23. Dezember 1999 (GVBl. I, S. 2);
 - die Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S. 562, 567).

GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 35 (6) BauGB

"Außenbereichssatzung Gärtnerei Leeder"



Übersichtplan (Luftbild), Maßstab 1:500

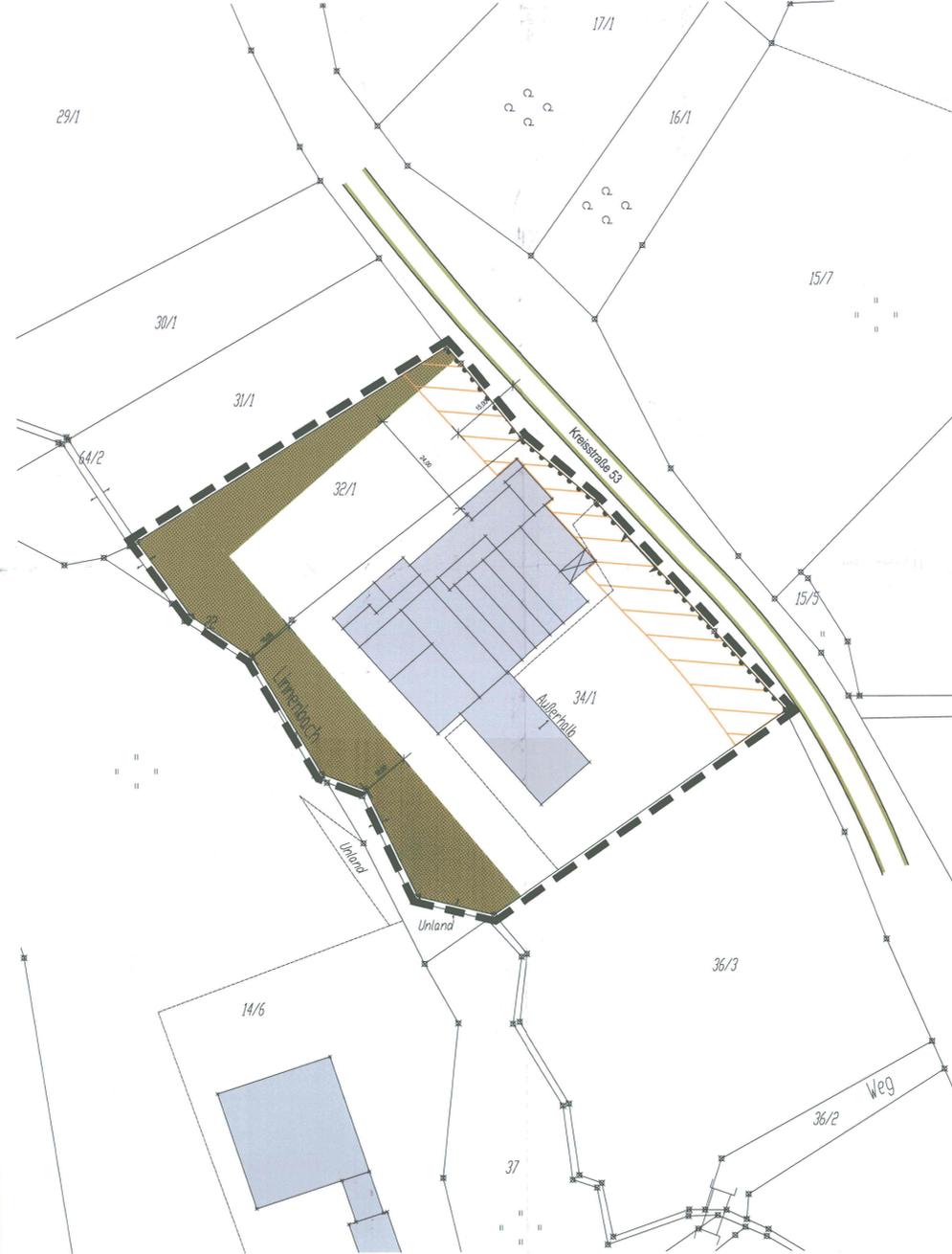
Maßstab: 1:500
 Status: Satzung
 Datum: 22.04.2002
 Proj.-Nr.: P005



Dr.-Ing. (TH) Dirk Helrich
 SEBASTIANER INGENIEUR
 STADTPLANER
 Am Weiden Rain 50
 64646 HEPPENHEIM
 Fon: 06252 - 688692
 Fax: 06252 - 688693
 Mail: mail@infra-pro.de
 Web: www.infra-pro.de
INFRAPRO
 PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
 INFRASTRUKTURELLE PROJEKT-LÖSUNGEN



Bestandsplan (Luftbild), Maßstab 1:500



Planteil zur Satzung, Maßstab 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB „Außenbereichssatzung Gärtnerei Leeder“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden 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. Untergeordneten gewerblichen Nutzungen oder Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann unter Anwendung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 und Satz 2 BauGB).

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

A.1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung i. V. m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt näher bestimmt:
 Die Zahl der Wohneinheiten (WE) darf 6 WE innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschreiten.
 Die Geschossfläche (GF) für wohngenutzte Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches darf in der Summe $GF_{max} = 1.000 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.

In ausschließlich oder auch nur teilweise wohngenutzten Gebäuden sind zwei Vollgeschosse als Obergrenze zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen, die ausschließlich oder auch nur teilweise wohngenutzt werden, darf 11,00 m, bezogen auf die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche (K 53) in Fahrbahnmitteln, nicht überschreiten.

Gewerbliche Verkaufsflächen zum Verkauf von Gartenbauprodukten an Endverbraucher sind zulässig.

A.2 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Inanspruchnahme der im Planteil zeichnerisch festgesetzten „nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier: Von Gebäuden freizuhaltende Grundstücksflächen“ durch Gebäude und Nebenanlagen, die nicht unter die Privilegierung i. S. d. § 35 BauGB fallen, ist unzulässig.

A.3 § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB: Regelung der Zu- und Abfahrt

Grundstückszu- und abfahrten sind ausschließlich an den im Planteil festgesetzten Stellen zulässig. Im Bereich der Einmündungen sind die nach RAS-L-1 freizuhaltenden Sichtfelder (Sichtdreiecke) von sichtbeeinträchtigenden Hindernissen ab einer Höhe von 0,80 m über Gelände freizuhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

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

B.2 § 87 (2) Nr. 3 HBO: Verwendung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser darf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, sondern ist anderweitig zu behandeln. Hierzu sind folgende Möglichkeiten zugelassen und im Rahmen der Einzelfallgenehmigung nachzuweisen:

- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. Brauchwasserernutzung, Löschwasservorhaltung etc.);
- Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen (z. B. gem. ATV-Arbeitsblatt A-138) innerhalb der Grundstücke (Hinweis: die Anlage von zentralen Versickerungsanlagen / Versickerungsflächen innerhalb gewerblicher Grundstücke erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung);
- dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in den Linnenbach (Hinweis: für die Einleitung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich);
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

Es wird überdies auf allgemeine Anforderungen hingewiesen, die bei der Ausführung der Entsorgungsanlagen zu beachten sind:

- Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig;
- Kanalanschlüsse an den Hauptkanal / Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden. Die Arbeiten sind im offenen Rohrgraben durchzuführen (Verpressarbeiten sind unzulässig) und vom Verband abnehmen zu lassen;
- Je Grundstück ist nur ein Anschluss zulässig;
- Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen;
- Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die betroffenen Versorgungsunternehmen zu ergreifen.

B.3 § 87 (1) Nr. 5 HBO: Gestaltung nicht überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen:

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern nachweislich eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserundurchlässig auszubilden (wie z. B. Breitflurpflaster, Rasengittersteine etc.).

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entsorgen.

Das Oberflächen- und Sickerwasser von Flächen, die zum Sammeln von Grün- und Sickerwasser genutzt werden, ist grundsätzlich aufzufangen und der Kanalisation zuzuführen. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden; anfallendes Sickerwasser darf nicht in den angrenzenden Linnenbach gelangen.

C Hinweise

C.1 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.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 auch nur unzureichend durch die öffentliche Wasserversorgung / Löschwasserversorgung erschlossen, können die einzelnen 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 bereitzustellen 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 im Falle von 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 Versorgungsunternehmen zu ergreifen.