

Textliche Festsetzungen

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung
Der Planbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „Mi - Mischgebiet“ bestimmt.

Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:
• Vergnügungststätten,
• Tankstellen,
• Gartenbaubetriebe

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ sind die Teilflächen „MI1“ und „MI2“ zusammenzufassen.
Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze und Ausstellflächen) sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

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

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Entsprechende Anlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Flächen zugelassen werden, wenn die hierdurch entfallenden Gartenflächen einschließlich Gehölzbestand an anderer Stelle innerhalb des Grundstücks (innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Fläche für Nebenanlagen) ausgeglichen werden.

5. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze und Ausstellung“ sind an der im Plan festgesetzten Stelle 4 Einzelbäume (Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen.
Zur Ortserdegrünung und Gliederung sind im Plan festgesetzten Gehölze zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.
Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Table with 4 columns: Species name, Latin name, German name, and other details. Includes Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata.

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Table with 4 columns: Species name, Latin name, German name, and other details. Includes Acer campestre, Prunus padus, Sorbus domestica, Obstgehölze in Arten und Sorten.

Table with 4 columns: Species name, Latin name, German name, and other details. Includes Acer campestre, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfäche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Sowie erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

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

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

8. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Für das Plangebiet „MI1“ wird die Dachform freigestellt. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind Sattel- oder Walmdächer mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Neigungen festgesetzt. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Bräulen nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schiepp-, Spitz-, Satteldachgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhausen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinsteilen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,30 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten.

4. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkröniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Im Plan festgesetzte Gehölze im Bereich von Stellplätzen werden angerechnet.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitrugpflaster oder Schotterterrassen) auszubilden.

5. § 42 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Die Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

C. Hinweise

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 erteilen.

2. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergeträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergeträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, VI und VIII der Gemeinde Rimbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 29.12.1989 (Staatsanleihe 1990, S. 237) in der Fassung vom 27.05.1997 (StAnz. S. 2542) ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen.

Versickerungen im Wasserschutzgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

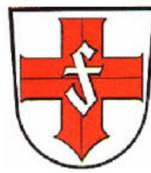
6. Bauliche Anlagen an Bundesstraßen, Baubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung dienenden Teilen der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten und Werbeanlagen gemäß § 9 FStrG in einem Abstand von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden, sofern keine straßenrechtliche Einzelgenehmigung erteilt wird.

Um eine Blendung des Verkehrs auf der B 38 durch störende Lichtquellen auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien versehen bzw. im Bereich der Stellplätze bei Bedarf ein Blendschutz zu der B 38 hin vorgesehen werden.

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen durch Staub oder Rauchenwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Forderungen gegen den Bausträger der B 38 bzw. die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie gegen die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

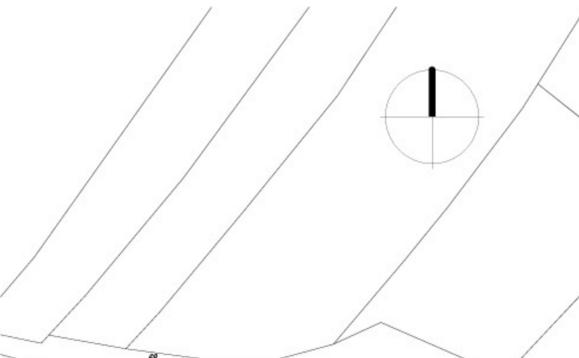


Gemeinde Fürth
Bebauungsplan
"Zwischen Weinheimer Straße und Lindenweg"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 26/21, Nr. 28, Nr. 60/8 (tw.), Nr. 60/10 (tw.), Nr. 60/11(tw.).

Table with 6 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ), Dachform Dachneigung, Firsthöhe, Traufwandhöhe. Rows for MI1 and MI2.

- 1) Angabe in Meter über Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
2) Angabe in Meter über vorhandenem Gelände in Gebäudemitte. (Bestandsaufmaß ist mit der Bauanzeige vorzulegen.)
3) Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen bis 60 m zulässig.



LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche

VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Erhaltung: Bäume
Erhaltung: Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St/A Stellplätze/Ausstellfläche

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gebäude Bestand

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 02.07.2007

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 05.07.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 13.07.2007 bis 13.08.2007

Beteiligung der berührten Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 09.07.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 03.09.2007

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Signature and seal of the Mayor.

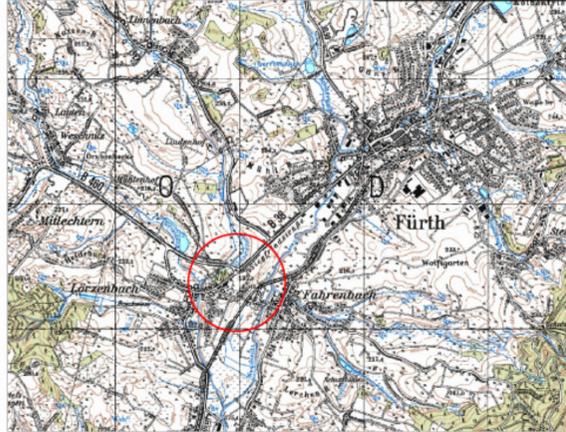
Rechtskräftig gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am 02.10.2007

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Signature and seal of the Mayor.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeicherverordnung (PlanzV)
Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
Hessische Bauordnung (HBO)
in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-07-3028-004-L019-00



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan
"Zwischen Weinheimer Straße und Lindenweg"

Maßstab: 1:1.000
Projekt-Nr.: 90.062
Datum: September 2007
Plan-Nr.: s_1000
gez.: SF/BJ
geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de