

Kennzeichen im Plan	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ oder GR [qm]	GFZ oder GF [qm]	Bauweise und sonstige Festsetzungen
WA 1	Allgemeines Wohngebiet	I + U*	0,4	0,6		Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (ED); offene Bauweise, Dachneigung größer als 35°; Eindeckung rot-braun; Nebenanlagen sind zulässig.
WA 2	"	II	0,4	0,8		ED; Grundstücksteilung zulässig; offene Bauweise; Dachneigung größer als 35°; Eindeckung rot-braun
WA 3	"	I	0,4	0,6		nur Einzelhäuser zulässig; Dachneigung größer als 35°; Dachdeckung rot-braun; Dachausbau zulässig
WA 4	"	I + U*	0,4	0,6		nur Einzelhäuser zulässig; Dachneigung größer als 35°; Dachdeckung rot-braun
* Bebauung mit Untergeschoß (=U). Untergeschoß darf ein zusätzliches Vollgeschö ß sein (§ 2 HBO).						

Für die im Plan gekennzeichneten überbaubaren Flächen werden folgende maximale Traufwandhöhen in m ü. NN festgesetzt:	
1	203,50
2	202,20
3	201,40
4	200,40
5	199,40
6	198,30
7	197,00
8	199,50
9	199,50
10	Haus besteht; bei Neubau gilt 199,50
11	200,00
12	200,50
13	200,50
14	200,50
15	200,50
16	201,30
17	202,90
18	204,00
19	Haus besteht; bei Neubau gilt 203,50
20	204,50
21	203,50
22	202,30

(Maßgeblich ist die Schnittlinie Außenkante Außenwand mit der Dachhaut)

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters bestätigt

Heppenheim, den 18.08.88

der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
J.A.

Legende	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze geplant
	Grundstücksgrenze aufzuheben
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	bestehende Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
	= Garage
	ST = Stellplätze
	Kennziffer (s. Nutzungsschablone)
	vorgeschriebene Firstrichtung
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Gemeinsame Zufahrt zu zwei Grundstücken
	Einfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
	Gehweg
	Parkplatz
	Fahrbahn
	Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünfläche
	zwischen Straßenbegrenzungslinien: Verkehrsgrün
	innerhalb von Baugrundstücken: Privates Grün
	bestehende Geländehöhen
	Böschung
	Stützmauer
	Hauptver-/entsorgungsleitung unterirdisch
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Maßnahmen A bis C s. Planeinschrieb
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB);
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	anzupflanzende Bäume und Sträucher (s. textliche Festsetzungen)

Festsetzungen für Baufenster:	
Traufwandhöhe	maximal 199,00 mÜNN
Firsthöhe	maximal 201,00 mÜNN
Dachneigung	mindestens 35° a.T.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt folgende Grundstücke:	
Flur 1	Flurstück-Nr. 47/4 (2 Teilstücke, z.T.), 106 (Weg)
Flur 4	Flurstück-Nr. 61/10, 61/11, 62/15, 62/16, 63/2, 63/3, 63/5 (Böschung), 63/6 (Weg), 83/3 (Weg)
Flur 5	Flurstück-Nr. 59 (Heppheimer-Str., z.T.)
Flur 6	Flurstück-Nr. 1/52, 1/63, 1/64.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Für die im Plan gekennzeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:	
A	Erhaltung und Pflege des Obstbaumbestands. Bewirtschaftung der Fläche darauf ausrichten, daß der Bestand nicht beeinträchtigt wird, u.a. Verzicht auf Bodenbearbeitung im Bereich der Kronentraufe der Bäume.
B	Erhaltung und Pflege des vorhandenen Böschungsbewuchses als Erosionsschutz und zur Ortsbildgestaltung.
C	Erhaltung der Streuobstwiese, insbesondere Pflege und ggf. Nachpflanzung des Streuobstbestands nach Bedarf.

Verfahrensvermerke

für die 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßn-G

Die 1. Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes wurde am 27.03.95 beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde am 03.05.95 an die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange versandt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.06.95 gegeben.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Bürgermeister

Die Behandlung der fristgerecht eingegangenen Anregungen und Bedenken bzw. Feststellung, daß die Beteiligten nicht widersprochen haben erfolgte am 04.07.95.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Wirksamwerden Ihrer Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 09. Juli 1995 rechtsverbindlich.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen	
Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Hessische Bauordnung (HBO), jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung, in Verbindung mit den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde Fürth.	
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Hinweis: Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze sind auf dem Grundstück gemäß Stellplatzordnung nachzuweisen.
2.	Die Flächen zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche (= Vorgartenfläche) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, als mindestens 3 m breite, zusammenhängende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hinweis: Vorgartenflächen nach Ziffer 2 werden angerechnet.
3.	Die nicht überbauten Flächen sind zu mindestens 80 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Hinweis: Vorgartenflächen nach Ziffer 2 werden angerechnet.
4.	Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
5.	Pflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollen zumindest aus zwei Reihen standortgerechter Gehölze bestehen, z.B. Hasel, Feldahorn, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Liguster, Schneeball, Salweide, Hackenrose, Holunder. Als Straßenbäume stehen zur Auswahl: Baumhasel, schmalkroniger Ahorn (A. platanoides 'Emerald Queen') oder Ulmus glabra 'Exoniensis'. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
6.	Befestigung von Zufahrten und Wegen mit bituminösen Decken sind unzulässig. Stattdessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Lochverbundsteine oder andere, wasserdurchlässige Befestigungsarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
7.	Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie weniger als ein Drittel der Dachfläche einnehmen.
8.	Für Außenfassaden zur freien Landschaft sind nur gedeckte Farbtöne zulässig (beige - braun).
9.	Mülltonnenstellplätze, die sich im Vorgartenbereich befinden, sind gegen Einblick abzuschirmen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen	
10.	Im Plan sind drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Planeinschrieb festgesetzt.
11.	Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Fernwärmanlagen, Strom und Wasser sowie für die Beseitigung von Abwasser sind zulässig, auch wenn für sie im Plan keine separaten Flächen ausgewiesen sind.
12.	In Baugenehmigungen ist auf die Meldepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.
13.	Die Bestimmungen für Wasserschutzzonen III A sind im gesamten Gebiet einzuhalten. Insbesondere ist die Anzeigepflicht für das Lagern wassergefährdender Stoffe gemäß § 26 HWG zu beachten. Im übrigen wird empfohlen, das von Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern, soweit dies mit der Schutzverordnung vereinbar ist.
14.	Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz sicherzustellen.
15.	Der Anteil von Koniferen am Gesamtgehölz innerhalb der Vorgärten sollte auf maximal 15 % beschränkt werden. Wandflächen mit nur untergeordneten Fensteröffnungen sollten durch Anpflanzung von Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

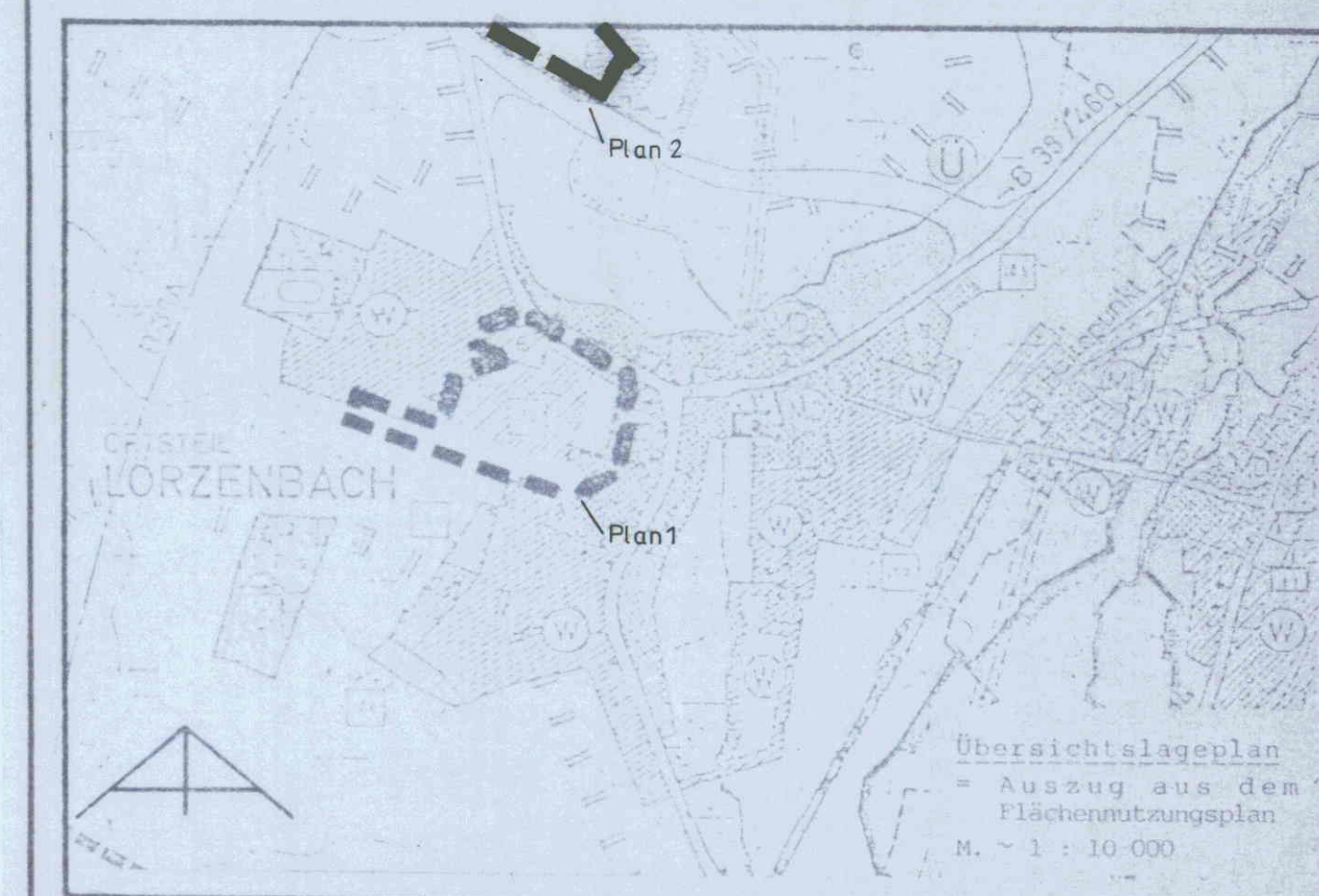
Gemeinde Fürth

1. Änderung nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG

Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

„1. Änderung Hofacker“, Ortsteil Lörzenbach



Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blatt Planteil mit textlicher Festsetzung		
Plan 1		
MST.	GEZ.	
1 : 1000	Planungsstand 1.03.95	GEA.:
SARTORIUS + PARTNER		
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO		
BAHNSTRASSE 81 c 64625 BENSHEIM TELEFON 06251/1085 - 0 TELEFAX 06251/1085 10		