# GEMEINDE FÜRTH

# Ortsteil Lörzenbach BEBAUUNGSPLAN "AUF DER BINN"

## mit integriertem Landschaftsplan

## für die Flurstücke: Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Nr.: 54/5, 55/5,

## teilweise: 52/11, 52/12, 52/14, 81, 84

**Textliche Festsetzungen**

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „Auf der Binn" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Planzeichnung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB werden ausschließlich durch die Planzeichenerklärung festgelegt.**

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Windfängen (einmalig) bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO). Ausnahme hiervon sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände, jedoch nur zwischen Baufenster und Straßenfläche (Vorgartenfläche).

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

**2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO**

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baufenster oder in der nicht überbaubaren Fläche zwischen Baufenster und Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) nachzuweisen. Ein Abstand von Garagen zur Bereichsverkehrsfläche unter 5,00 m ist unzulässig.

**3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Folgende Baum- und Straucharten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl auf öffentlichen als auch privaten Grünflächen zu verwenden:

**3.1 Bäume**

| | |
|---|---|
| **Großkronige Laubbäume** | |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| **Mittelgroße Laubbäume** | |
| Aesculus carnea | Blutkastanie |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |
| **Kleinkronige Laubbäume** | |
| Crataegus carrieri | Apfeldorn |
| Crataegus lavv. Paulo Scarlett | Rotdorn |
| Crataegus pruniflolia | Pflaumendorn |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Malus Hilleri | Zierapfel |
| Malus Lavei | Zierapfel |
| Prunus avium plena | Zierkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

Pflanzenverwendung:
für Einzelbaumpflanzungen sind Hochstämme 3xv., Stammumfang mind. 16/18 cm, für Straßenbäume sind Hochstämme 4xv., Stammumfang mind. 18/20 cm, zu verwenden.
Pflanzenmengen: 1 Baum je 100 qm Pflanzfläche.

Obstbäume für Obstbaumpflanzungen auf privaten Grünflächen, Streuobstwiesen und Obstbaum-Alleen (Streuobstwiesen mit 2/3 Apfelbäumen):

| | |
|---|---|
| Malus domestica | Gartenapfel<br>Sorten: z.B. Bitterfelder, Hauxapfel, Kohlenbacher,Sonnenmarsapfel und weitere alte Sorten |
| Pyrus communis | Gartenbirne<br>Sorten: z.B. Gellmoisler, Grüne Jagdbirne, Schweizer Wasserbirne, Stäblerle |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Prunus avium | Süßkirsche (Zuchtformen) |
| Weitere Arten: | Mirabellen, Aprikosen, Walnuß, Speierling (Sorbus domestica) |

Pflanzenverwendung: Hochstamm 2xv., Stammumfang mind. 14/16 cm
Streuobstwiese: 1 Obstbaum je 200 qm in Gruppen oder Einzelstellung

**3.2 Sträucher:**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Weichselkirsche |
| Prunus serotina | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa i.S. | Strauchrosen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Pflanzenverwendung: Strauücher 2xv, 60/100 ohne Ballen
Pflanzdichte: 1 Strauch je qm Pflanzfläche.
15 Sträucher 100/150, 3xv mit Ballen je 100 qm Pflanzfläche.

**3.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen**

| | |
|---|---|
| Clematis mont. Rubens | Anemonenwaldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjeliebe |
| Parthenocissus i.S. | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Knöterich |
| Vitis i.S. | Weinreben |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

Pflanzenverwendung: 2xv. 60/100 cm, mit Ballen.

**3.4 Wandbegrünungen:**

Bei tür- und fensterlosen Wandflächen über 20 m² sind Kletterpflanzen gemäß Punkt 3.3 anzupflanzen und soweit erforderlich Kletterhilfen anzubringen. Sämtliche Garagenaußenwände sind mit Wandbegrünungen zu versehen.

**3.5. Heckenpflanzen für Einfriedigungen**

Grundstücke sind entsprechend der Festsetzung Nr. B2 mit Hecken einzufrieden, wobei folgende Gehölze zu verwenden sind:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum i.S. | Liguster |

Pflanzenverwendung: 2xv. 60/100 cm, mit Ballen.
Pflanzabstand: 60 - 80 cm (einreihig).

**3.6. Ersatzmaßnahmen:**

Als Ersatz sind innerhalb der Fläche mit Kennziffer „3" folgende Maßnahmen durchzuführen:

3.6.1 Baumpflanzung:

Bepflanzung mit Obstbaum-Hochstämmen Stammumfang mindestens 14/16 cm. Es ist 1 Baum je 200 m² Fläche zu pflanzen, ca 2/3 der Gesamtzahl sollten Apfelbäume sein. Sortenauswahl gemäß A 1.1

Die Bäume sind mit einem Baumpfahl zu pflanzen und zu unterhalten, abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

3.6.2 Wiesenbrache

Zum Herstellen einer Wiesenbrache wird die gesamte Fläche 1-2 Jahre liegengelassen (ohne Düngung und ohne Einsaat) und einer Sponteanentwicklung unterworfen. Danach ist einmal jährlich im Juli/August zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach 5 Jahren kann zu einer zweijährigen Mahd übergegangen werden, wobei jeweils jährlich die Hälfte der Fläche zu mähen ist. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren.

**4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**

4.1 Die Neuanpflanzungen nach Punkt 3.1 - 3.6 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

4.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bäume, die einer Bebauung innerhalb der überbaubaren Flächen trotz umfangreicher planerischer Überlegungen zum Erhalt des Baumes im Wege stehen, dürfen dann gefällt werden, wenn auf dem Grundstück zwei Ersatzbäume gemäß A 3.1 an geeigneter Stelle gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgänge sind zu ersetzen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom August 1990 (GVBl I S. 102)**

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

Die Dächer sind als Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit der im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.

Dachvorsätze und Dachüberschüsse sind zulässig. Je Gebäudeseite ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig.

Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 25 cm zugelassen.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht b über als 3,00 m und in mehrfacher Ausführung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind in Form von parallel zur Hauptdachfläche verlaufenden Dachflächen zulässig.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

**2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind keine Zäune zulässig. Hecken sind an diesen Stellen entsprechend der unter Festsetzung Nr. A 3.5 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen möglich. Als Stützen beim Aufwuchs von Hecken sind dunkelgrüne Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie mind. 0,50 m hinter der Grenze zu den öffentlichen Flächen errichtet werden, maximal 1,20 m hoch sind und somit später von der aufwachsenden Hecke verdeckt werden.

Mülltonnen dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

**3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO**

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum Stu 18/20 cm zwingt. A 3.1 im Bereich der Stellplätze in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Baumscheibe Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werde.

Freistehende Garagen sind an den Längsseiten und der Rückseite zu mindestens 50% zu begrünen.

Flachdächer von Garagenbauten sind fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO**

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß A.3.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz des Landes Hessen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Mit Bäumen und Sträuchern gemäß A.3.1 und A.3.2 ist zu bepflanzen und zu unterhalten.

Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist auf den privaten Grundstücken eine 4,00 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß A 3.1 und A 3.2 herzustellen (Ortsrandeingrünung. Je Grundstück entlang des östlichen Ortsrandes sind 2 Bäume gemäß A 3.1 zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll 6 m nicht unterschreiten

Vorgärten (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

**5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO**

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser 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 (Neuauflage) getroffen werden.

Regenwassersysteme sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachrinnenleitung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

**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 errichten.

**2. Pflanzgebiet (§ 178 BauGB)**

2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Streuobstwiese)

Die Herstellung der Streuobstwiese ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Straßenbauarbeiten) abzuschließen.

2.2 Private Grünflächen

Die Pflanzung der Bäume und Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues durchzuführen.

2.3 Umsetzung Pflangebiet

Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und der Einsatz von Herbiziden untersagt.

**3. Erdaushub**

Anfallender Oberboden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder einzubauen.

**4. Wasserschutzgebiet, Grundwasserstand**

Das Plangebiet befindet sich in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für den Brunnen Rimbach. Die in der Schutzgebietsverordnung festgesetzten Verbote sind zu beachten.

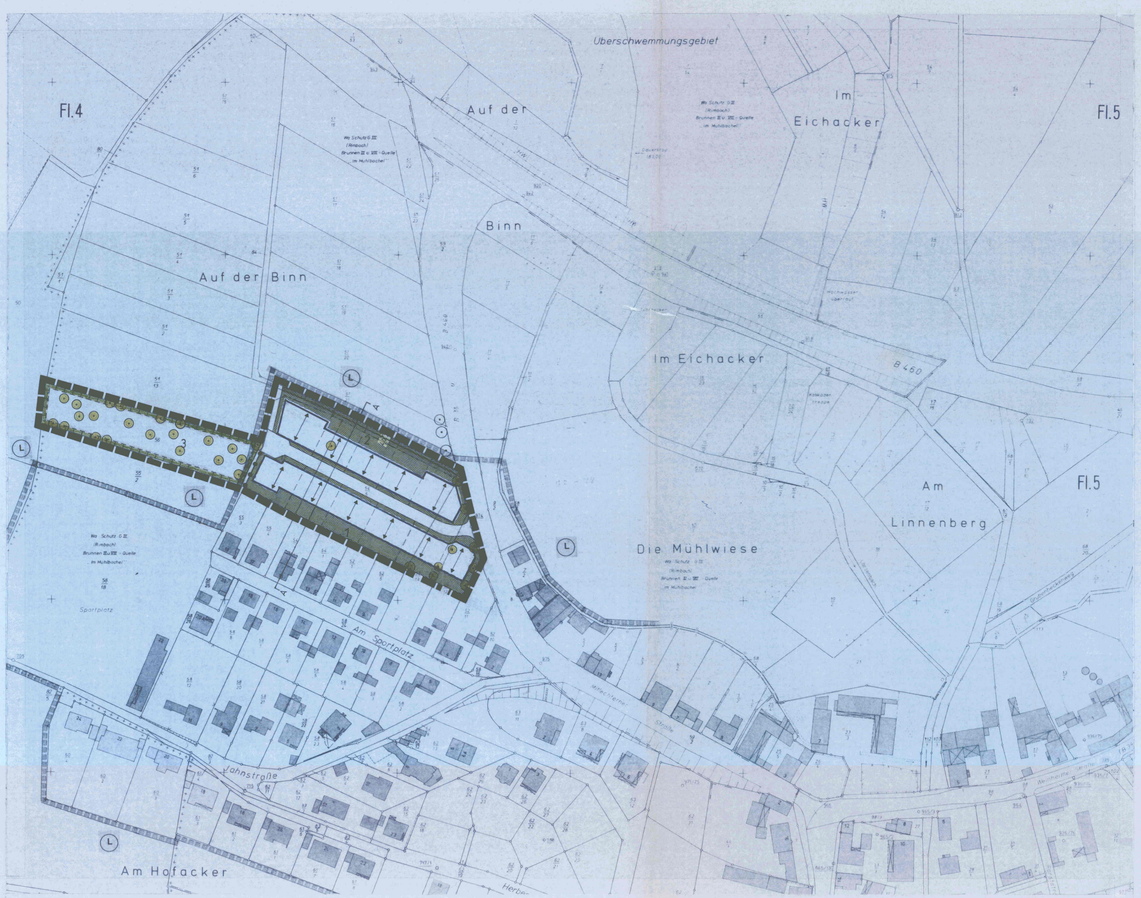
Der Grundwasserstand kann bis auf wenige Meter unter Geländeoberkante anstehen. Vor Baumaßnahmen wird eine entsprechende Baugrunduntersuchung empfohlen.

**5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation**

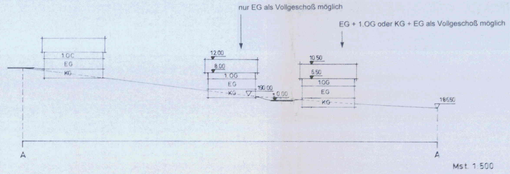
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen in die Abwasserkanalisation einzuleiten.

**6. 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 unveränderbarem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.




Mst. 1:5000




Mst. 1:500

**LEGENDE** (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 Abs. 4 BauNVO<br>§ 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Baulinie | § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB<br>§ 23 Abs. 1-3 BauNVO |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB<br>§ 23 Abs. 1-3 BauNVO |
| | vorgeschriebene Firstrichtung | § 87 Abs. 1 Nr.1 HBO<br>§ 87 Abs. 3, 4 HBO |
| | Anpflanzen / Erhaltung Bäume | § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB |
| | Anpflanzen / Erhaltung Sträucher | § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Streuobstwiese | § 9 Abs. 1 Nr. 20 |
| | Private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Vorschlag Grundstücksteilung | |
| | Landschaftschutzgebiet | § 9 Abs. 6 BauGB |
| | | |
| | | |
| | | |

| Kennziffer | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Dachform Dachneigung | FH 1) | TWH 1) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | WA allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO) | offen | I | 0,4 | 0,4 | Satteldach, 25° - 40° | 12,00 | 8,00 |
| 2 | MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) | offen | II | 0,4 | 0,8 | Satteldach, 25° - 40° | 10,50 | 6,50 |
| 3 | Grünfläche | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

1) FH = Firsthöhe gemessen in m über Bezugspunkt
TWH = Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt
Bezugspunkt = Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim , den

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT
IM AUFTRAG

Ordnungsschlüssel
006-31-07-3028-004-L015 - 00

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen

**PLANVERFAHREN**

**Aufstellung:**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02. Mai 1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Bürgermeister

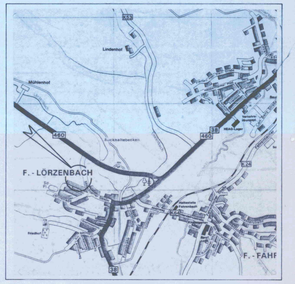
**Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 13. Juli 1995 bis zum 17. Aug. 1995 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Bürgermeister

**Beschluß:**
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 28. April 1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Bürgermeister

**Rechtskraft:**
Die Gemeinde hat am 07. Mai 1998 den Satzungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit Vollziehung der Bekanntmachung nach § 8 Abs. 6 BauGB - Maßnahmen in Kraft und ist seit dem 16. Mai 1998 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:**

- das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg. vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466)
- die Baunutzungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 26. April 1993 (BGBl I S. 623)
- das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1988 (GVBl. I S. 429)
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466)
- die Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197)
- die Hessische Bauordnung in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 29. Januar 1977 (GVBl. I S. 102)




# GEMEINDE FÜRTH

**Ortsteil Lörzenbach "Auf der Binn"**

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

| MST. | DATUM | GEZ. |
|---|---|---|
| 1 : 1000 | April 94 | GEA. |

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

HAUPTSTRASSE 52
64625 BENSHEIM
TELEFON 06251/63007
TELEFAX 06251/63000