

Textliche Festsetzungen

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

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

- 1.1 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2 Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc., geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

A.2 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf zwei WE je Grundstück festgesetzt.

A.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

- 3.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 3.2 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind überdies auch im Bereich der Vorgärten (nicht überbaubare Grundstücksfläche: hier: Vorgarten) zulässig.

A.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 9 (1a) BauGB:

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche der Parzelle Nr. 30/6 sind mindestens 15 Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Obsthochstämme sind unregelmäßig, d. h. nicht in einem festen Pflanzraster anzupflanzen, um einen möglichst hohen ästhetischen Aspekt für das Landschaftsbild zu erreichen.

A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei Pflanzungen innerhalb privater Gartenflächen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind standortgerechte Arten, z. B. der nachfolgenden Artenauswahl, zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybriddoppeln, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) - Hecken sind unzulässig.

5.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix spec.	Weiden
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Ostrya caroliniana	Obstgehölze in Arten und regionalen Sorten

5.2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Wiesendorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Eunymus europaeus	Pflaumenholz	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Frangula alnus	Faulbaum		

- 5.3 Bei der im zeichnerischen Teil festgesetzten 5,00 m breiten Hecke im Südwesten der Baugrundstücke ist ein Reihenanstand von 1,00 m und ein Abstand zur Nachbarpflanze in der Reihe von maximal 1,50 m einzuhalten.

A.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 6.1 Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- 6.2 Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

- 1.1 Die Hauptdachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 41° a. T. auszubilden. Als Ausnahmen sind bei Garagen zusätzlich Dachneigungen zwischen 0° und 5° a. T. (Flachdach) zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schieppgauben zulässig. Es darf nur eine Gaubenform je Gebäude zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben je Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudecke muss bei Schieppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Sattelgauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.
- 1.3 Zur Eindeckung baulicher Anlagen sind bei geneigten Dächern kleinformartige, rote oder braune, nicht spiegelnde Materialien zu verwenden. Sonderfarben (z.B. grün, blau) sowie Faserzementplatten oder Kunststoffe als Werkstoff sind unzulässig. Bei Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen.

B.2 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder nicht versickerungsfähige Betonbeläge (auch Pflasterbeläge ohne ausreichende Fugenausbildung) sind unzulässig. Es wird empfohlen, Garagenaußenwände fachgerecht zu begrünen.

B.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen), § 87 (1) Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 3.1 Die als „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzten und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder Stellplätze genutzt werden, zu mindestens 60 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Gartenflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

B.4 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser, § 87 (2) Nr. 3 HBO

- 4.1 Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.
- 4.2 Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.
- 4.3 Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen, zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.
- 4.4 Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die dezentrale Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

B.5 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.), § 87 (1) Nr. 3 HBO

- 5.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes nur bis zu einer Höhe von 30 cm, Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig.
- 5.2 Es sind ausschließlich Staketten-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig. Diese sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.
- 5.3 Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

C Hinweise

C.1 Pflanzabstände

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 ertischen.

C.2 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

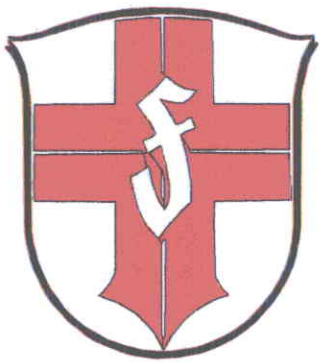
Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C.3 Bodenfunde / Denkmalschutz § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Wasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rimbach. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.



Gemeinde Fürth Bebauungsplan "Abrundung am Lärchenweg"

Für die Flurstücke: Gemarkung Lörzenbach, Flur 2, Nr. 22/10, 30/5, 30/6.



LEGENDE: (nach Planzeichenerklärung von 1990 – PlanZf 90, BGBl. 1991 I S. 58)	
--- Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
[St. Gg.] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
● Anpflanzen / Erhalten Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
● Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Grünfeld] Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Mottes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
□ Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: private Gartenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
■ Nicht überbaubare Grundstücksflächen, hier: Vorgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
● Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Traufwandhöhe in m über Gelände	Firsthöhe in m über Gelände
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED ¹⁾	1 360 360	Sattel-/Walmdach 25°-41° a. T.	4,50 ²⁾	7,00 ³⁾
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ED ¹⁾	1 475 475	Sattel-/Walmdach 25°-41° a. T.	4,50 ²⁾	7,00 ³⁾

- 1) Bei Doppelhausbebauung mit reiner Grundstücksteilung ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 2) Angabe in m² als Obergrenze, bezogen auf den betroffenen Teilungsbereich A bzw. B.
- 3) Angabe in m² als Obergrenze, bezogen auf den betroffenen Teilungsbereich A bzw. B. In die zulässige GF sind nur die Geschossflächen von Vollgeschossen i. S. d. Hessischen Bauordnung einzurechnen, andere als Vollgeschosse bleiben unberücksichtigt.
- 4) Bezugspunkt = B₁: Höhe der Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, in Fahrtrichtungsmitte gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- 5) Bezugspunkt = B₂: Höhe der Straßenoberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche, in Fahrtrichtungsmitte gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
- zu 4) und 5) Traufwandhöhe (TWH) als Obergrenze = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe (FH) als Obergrenze.

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

Aufstellung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 06.11.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Siegel
Unterschrift

Beteiligungsverfahren:
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 25.09.2001 bis 28.10.2001 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB), den Trägern öffentlicher Belange am 17.09.2001 übersandt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.10.2001 gegeben (§ 4 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 11.03.2002 bis 10.04.2002 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), den Trägern öffentlicher Belange wurde am 21.02.2002 davon Kenntnis gegeben (§ 3 Abs. 2, S. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Siegel
Unterschrift

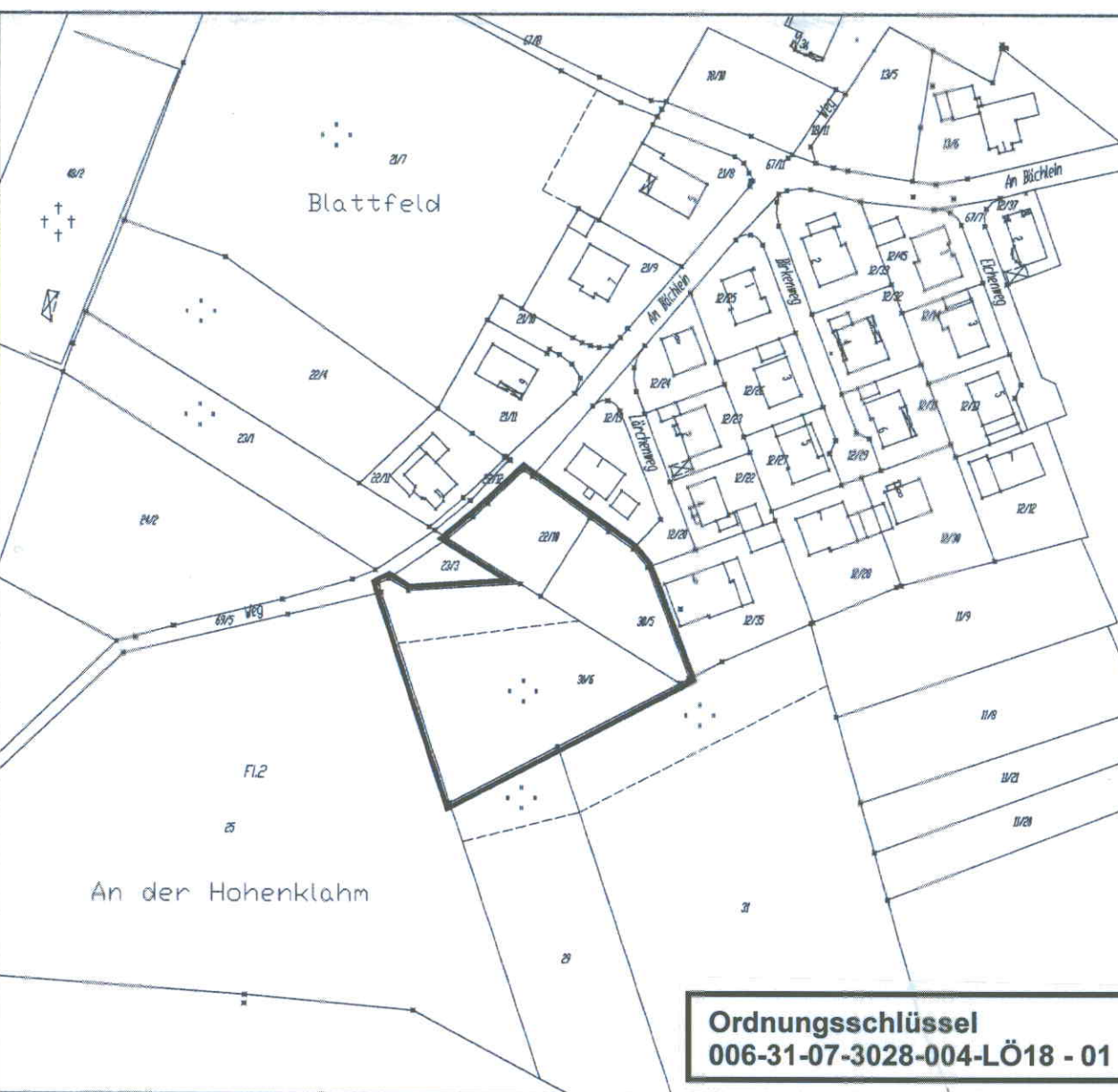
Beschluß:
Nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 27.05.2002 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Siegel
Unterschrift

Inkrafttreten:
Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Bekanntmachungsblätter der Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist dem **05. Juli 2002** rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Siegel
Unterschrift

- RECHTSGRUNDLAGEN des Bebauungsplanes:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141; ber. 1998 I, S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2802))
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), in der Fassung vom 21.02.1998 (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 124), zuletzt durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland 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. 2000 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)



Übersichtsplan M. 1:2000

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Abrundung am Lärchenweg"

WST: 1:500 DATUM: Juni 2002 GEZ.: Schl PROJ.NR.: 656 PLAN NR.: 3.0

GEA.: GEA.: GEA.: GEA.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510