

Textliche Festsetzungen

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Die Teilbereiche A, B und C werden gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig. Es sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch als Ausnahme nicht zugelassen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Teilbereich D wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind ausschließlich sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Der Teilbereich E wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind Sportanlagen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen einschließlich einer vereinsbezogenen gastronomischen Nutzung zulässig.

2. § 9 Abs. 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 bauliche Anlage von Sportfreiflächen und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets E ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auf den Grundstücken nur in der straßenseitigen Grundstückszone zulässig (im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der hinteren, straßenabgewandten Baugrenze).

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

Im Bereich der Grünfläche „Sportplatz“ (Teilbereich E) sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb des Flurstücks 58/29 zulässig.

4. § 9 Abs. 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 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudetelle 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.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche können aktive Schallschutzmaßnahmen in dem nach bauaufsichtlicher Genehmigung erforderlichen Umfang errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) wird auf 5,50 m über Sportplatzniveau begrenzt.

Innerhalb des gesamten Sportgeländes sind auch organisatorische oder weitere bauliche Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. optimierte Ausrichtung und Begrenzung der Lautsprechereinrichtungen, Lärmschutzmatten, lärmgedämmte Ballfangzäune etc. möglich und zulässig.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe verwendet werden:

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

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Weinrose	
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

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

7. § 9 Abs. 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.

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

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gauenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauen auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

2. § 81 Abs. 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, sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,80 m bei der Errichtung von Zäunen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

3. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstückstelle innerhalb der Teilbereiche A, B, C, und D sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

4. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes 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 Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis innerhalb des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist oder seitens einer Behörde die Erlaubnis zur Versickerung versagt wird. Für bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen gilt Bestandsschutz. Hier wird eine Änderung zur möglichst weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen.

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. Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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).

3. Wasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

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 Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.

Im Plangebiet liegt ein Eintrag in das Altflähenkataster ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für die Grundstücke Am Sportplatz 16 sowie Jahrstraße 7 vor. (Hinweis: dies ist nicht gleichbedeutend mit einer „Altlast“ sondern ist nur als Hinweis auf frühere ggf. bodengefährdende Gewerbetätigkeit auf diesen Grundstücken zu verstehen) Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu beteiligen.



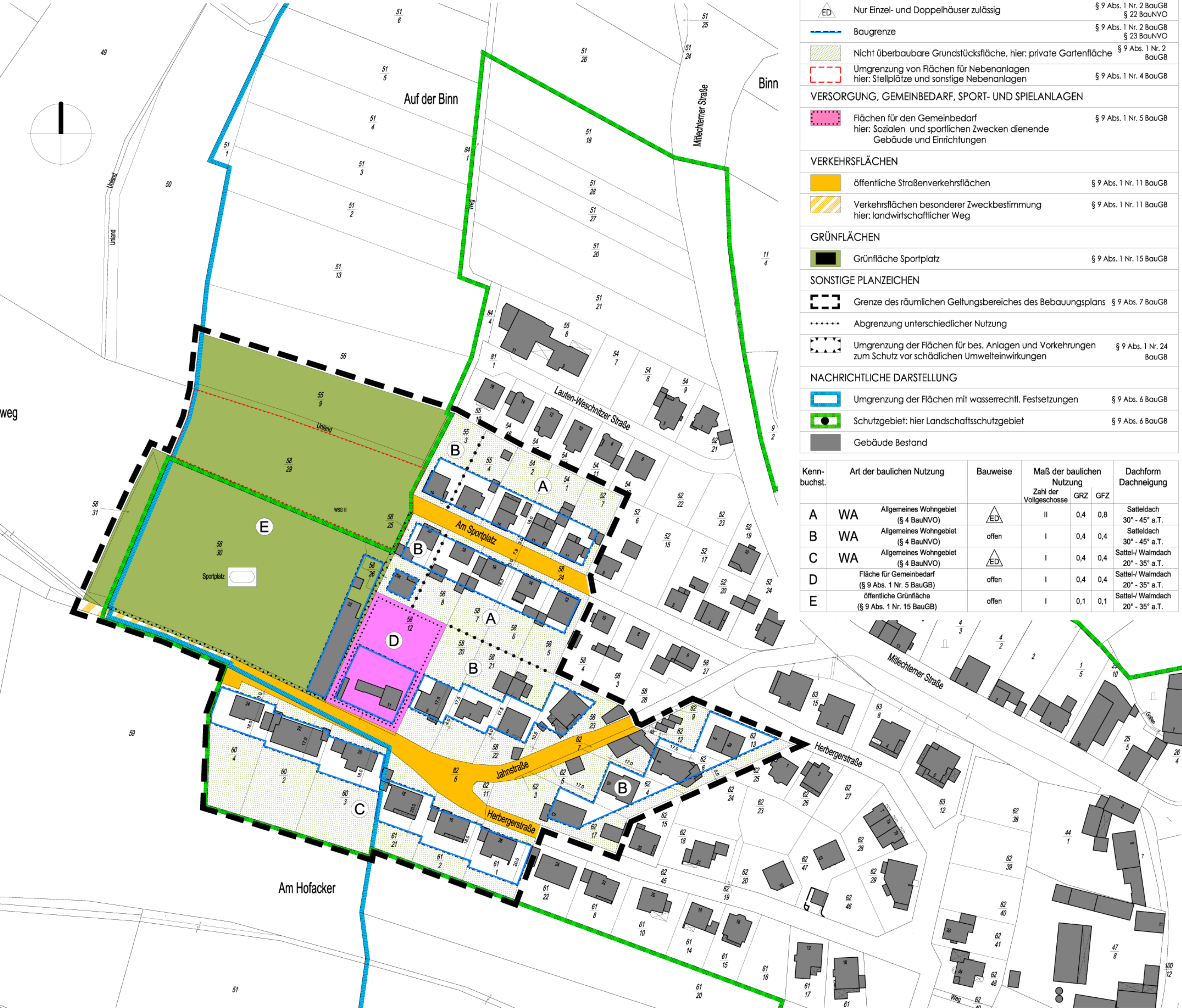
Gemeinde Fürth

Bebauungsplan LÖ21 "Am Sportplatz" im Ortsteil Lörzenbach

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 52/7, Nr. 54/1, Nr. 54/2, Nr. 55/3, Nr. 55/4, Nr. 55/9, Nr. 58/5, Nr. 58/6, Nr. 58/7, Nr. 58/8, Nr. 58/12, Nr. 58/20, Nr. 58/21, Nr. 58/22, Nr. 58/23, Nr. 58/24 (tw.), Nr. 58/25, Nr. 58/26, Nr. 58/29, Nr. 58/30, Nr. 58/31, Nr. 60/2, Nr. 60/3, Nr. 60/4, Nr. 61/1, Nr. 61/2, Nr. 61/21, Nr. 62/3, Nr. 62/4, Nr. 62/5, Nr. 62/6, Nr. 62/7, Nr. 62/9, Nr. 62/11, Nr. 62/12, Nr. 62/13, Nr. 62/17, Nr. 62/45 (tw.), Nr. 82/6 (tw.) und Nr. 84/4 (tw.)

Mit dem Bebauungsplan LÖ21 "Am Sportplatz" im Ortsteil Lörzenbach werden die bestehenden Bebauungspläne LÖ1 "Ober der Hohl (Flur 4)", LÖ2 "Ober der Hohl" und LÖ4 "Am Hofacker" überplant und durch den Bebauungsplan LÖ21 ersetzt.



LEGENDE			
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN			
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
VERSORGUNG, GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN			
	Flächen für den Gemeinbedarf hier: Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	
VERKEHRSFLÄCHEN			
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
GRÜNFLÄCHEN			
	Grünfläche Sportplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
SONSTIGE PLANZEICHEN			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Umgrenzung der Flächen für bes. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG			
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen	§ 9 Abs. 6 BauGB	
	Schutzgebiet: hier Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB	
	Gebäude Bestand		

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Dachform Dachneigung
A	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		II	0,4	0,8	Satteldach 30° - 45° a.T.
B	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	offen	I	0,4	0,4	Satteldach 30° - 45° a.T.
C	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		I	0,4	0,4	Satteldach 20° - 35° a.T.
D	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	offen	I	0,4	0,4	Satteldach 20° - 35° a.T.
E	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	offen	I	0,1	0,1	Satteldach 20° - 35° a.T.

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 § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 05.11.2007

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB vom 13.11.2007 bis 14.12.2007

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 13a BauGB mit Anschriften vom 05.11.2007

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 17.03.2008

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Unterschrift
Bürgermeister

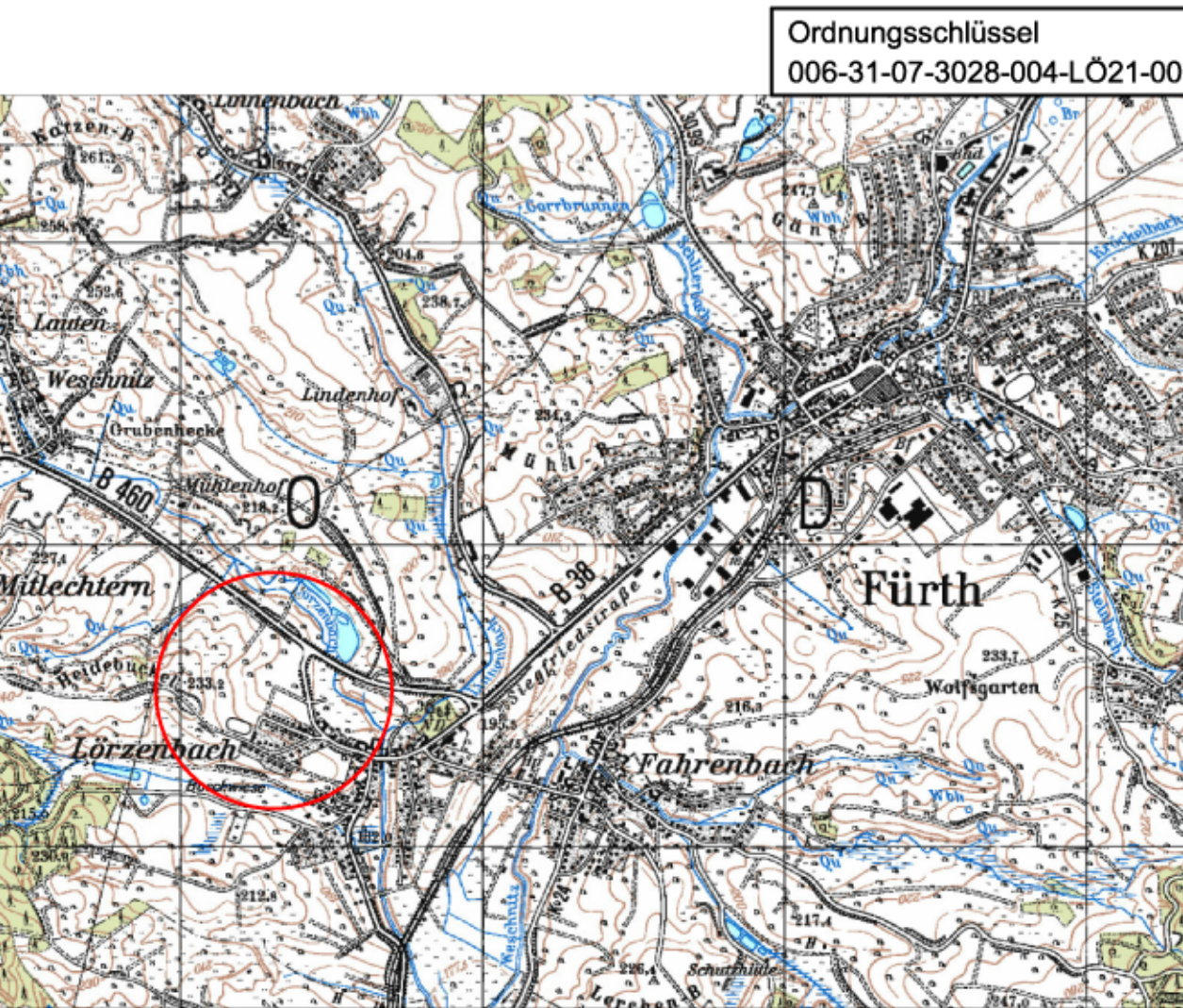
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 22.04.2008

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan LÖ21 "Am Sportplatz"

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 03.020
Datum: März 2008 Plan-Nr.: s_1000
gez.: 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