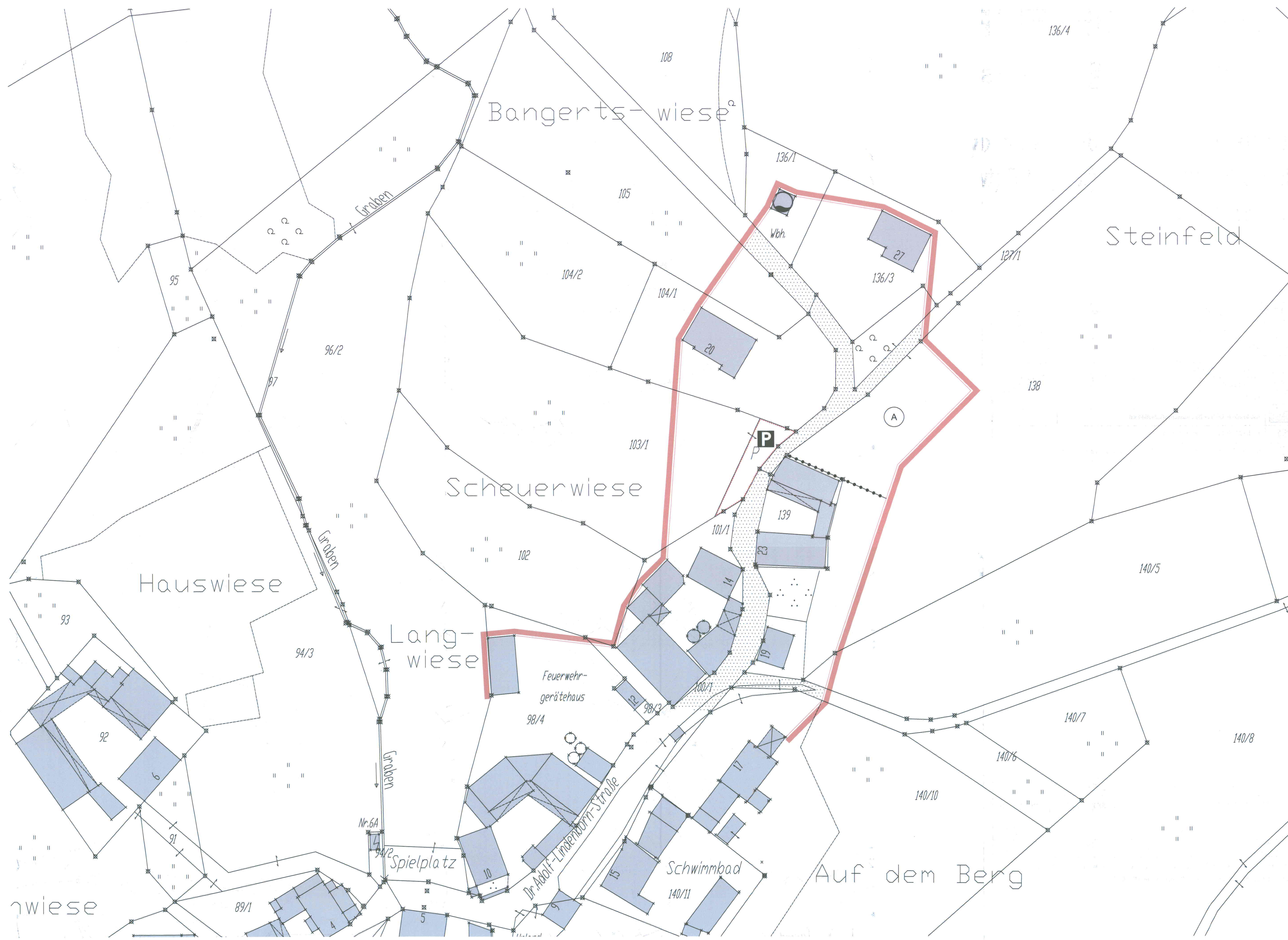


GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB "Steinfeld"

Für die Flurstücke in der Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 103/1 (tw.) 104/1 (tw.), 105 (tw.), 136/1 (tw.), 136/3 (tw.); Nr. 138 (tw.).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Teilgebiet A der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Steinfeld“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Obergrenze bestimmt, im übrigen sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB anzuwenden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte sind als Obergrenze einzuhalten.

A.2 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

A.3 § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke i. V. m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 3 WE je Grundstück begrenzt.

A.4 § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Vorhandene 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). 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 Grundstücks angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

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

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondeckstein zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schieppgauben zulässig. Es darf nur eine Gauenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 7/8 der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,5 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss bei Schieppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteldächern mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

B.2 § 87 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern zur Abgrenzung des Grundstücks sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeversprüngen sind ausnahmsweise zulässig. Naturstein- Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mörteverbund nicht als Trockenmauern gelten. Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter-/ Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.

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

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

B.4 § 87 (2) Nr. 3 HBO: Ableiten und Verwenden von Niederschlagswasser:

Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen Mischkanalisation zuzuführen, sondern alternativ zu behandeln, wie z. B.:
- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwasserernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbelastung dar, für die ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
- Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.
Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die zuvor festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

C Hinweise

C.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Objektplanung für die Realisierung eines Bauvorhabens innerhalb des Grundstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 138, eine Befreiung von den Festsetzungen des § 23 Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist, sobald die im landschaftspflegerischen Begleitplan, Plan Nr. 2 „Auszug aus dem Bestandsplan des Entwurfs zum Landschaftsplan der Gemeinde“, Dipl.-Ing. Landspflege Anette Ludwig, Gernsheim, vom Januar 2002, mit der Bezeichnung „FO“ (Obstbaumreihe/-gruppe) bezeichneten Flächen durch dieses Bauvorhaben ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden sollen. Unter diesen Voraussetzungen ist ferner eine prüfbare Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

C.2 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.

C.3 Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.
3. Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 - PlanZV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
GF	zulässige Geschossfläche als Obergrenze [m ²]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR	zulässige Grundfläche als Obergrenze [m ²]	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung / Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles	§ 34 Abs. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Gebäude Bestand	
	nachrichtlich: Öffentliche Strassenverkehrsflächen	
	nachrichtlich: Private Parkplatzfläche	
	nachrichtlich: Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Wasser	

PLANVERFAHREN

Die Satzung besteht aus: 1. Blatt Planteil im Maßstab 1:500 mit textlichen Festsetzungen

§ 2 i. V. m. § 34 BauGB: Aufstellung:

Die Aufstellung der Satzung wurde am 28.01.2002 beschlossen.

§ 4 i. V. m. § 13 Nr. 1 BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Planung wurde zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.02.2002 und Fristsetzung bis einschließlich 18.03.2002 versandt.

§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB: Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 18.02.2002 bis einschließlich 18.03.2002, öffentlich ausgelegt.

§ 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB: Erneute öffentliche Auslegung:

Der geänderte und angepasste Entwurf mit Begründung wurde auf die Dauer von zwei Wochen, in der Zeit vom 21.05.2002 bis einschließlich 04.06.2002, öffentlich ausgelegt.

§ 10 BauGB: Beschluss der Satzung:

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde die Satzung am 25.06.2002 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Satzungsaufstellung die vorstehenden, nach § 34 Abs. 5 i. V. m. § 13 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte durchgeführt und der Inhalt der Satzung mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



Unterschrift

§ 10 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 BauGB: Ausfertigung und Rechtskraft:

Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21. Okt. 2002 tritt die Satzung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth



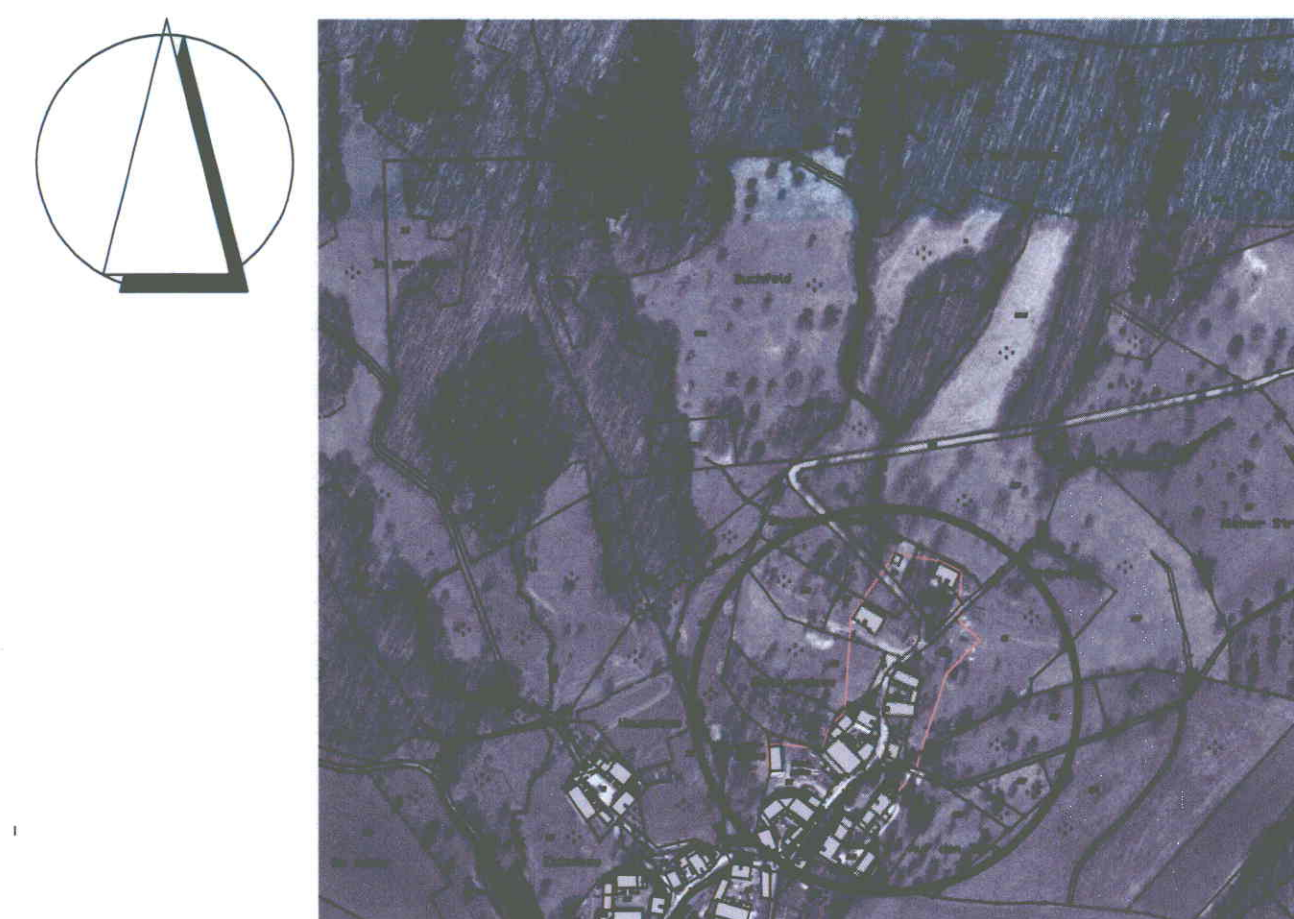
Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

- der Satzung:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902);
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1997 (BGBl. I, S. 889), in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2294) in Verbindung mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HBNatSchG) 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. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468);
 - die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. 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).

GEMEINDE FÜRTH

Satzung nach § 34 (4) BauGB "Steinfeld"



Maßstab: 1:500
Status: Satzung
Datum: 25.06.2002
Proj.-Nr.: 0203



DIPL.-ING. (TH) DIK HELFRICH
BERATER INGENIEUR
STADTPLANER
AM WEIßEN RAIN 30
64666 HEPPENHEIM
FON: 06252 - 688692
FAX: 06252 - 688693
MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

INFRAPRO
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLOSUNGEN