GEMEINDE FÜRTH Ortsteil Steinbach BEBAUUNGSPLAN "HOHLWEG"

mit integriertem Landschaftsplan

für die Flurstücke: Gemarkung Steinbach, Flur 1 Nr.: 111/1, 112/9, 112/8, 112/11

teilweise: 86, 112/10

Gemarkung Lörzenbach, Flur 2, Nr. 46 teilweise

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im B-Plan „Hohlweg" zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. 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

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

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,0 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 Garagen an den im Plan dargestellten Standorten.

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 den dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

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

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

3.1 Bäume

Großkronige Laubbäume

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Mittelgroße Laubbäume

Aesculus carnea	Blutkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Kleinkronige Laubbäume

Crataegus carrierii	Apfeldorn
Crataegus laev. Paul's Scarlett	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus Hillierii	Zierapfel
Malus Lisett	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 zur Obstbaumpflanzungen auf privaten Grünflächen

Malus domestica	Gartenapfel Sorten: z.B. Bitterfelder, Hauxapfel, Kohlenbacher,Sonnenwirtsapfel und weitere alte Sorten
Pyrus communis	Gartenbirne Sorten: z.B. Geibmöstler, Grüne Jagdbirne, Schweizer Wasserbirne, Sülibirne
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 100 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	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

3.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

Clematis mont. Rubens	Anemonenwaldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
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. 80/100 cm, mit Ballen
Pflanzabstand:
60 - 80 cm (einreihig)

3.6. Weitere Pflanzfestsetzungen:

Pro 4 Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, daß die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Flächen zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (=Vorgarten- bzw. Gartenflächen) sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Stellplätze, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen.

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

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze 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 Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen nach Maßgabe von Festsetzung Nr. 3 Sorge getragen wird.

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 den im Plan festgesetzten Neigungen auszubilden. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklem kleinformatigem Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude 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 breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung 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 Dachteilen zulässig.

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchläßiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähiger 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 den 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.

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

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel 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 versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

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

Flachdächer von Garagenbauten sind fachgerecht extensiv zu begrünen.

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

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteilen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß A 3.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten. 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß A 3.1 und A 3.2 zu bepflanzen und zu unterhalten.

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.

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.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser ist bei entsprechender Eignung des Untergrundes zu versickern.

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.

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

2) Abweichende Bauweise: es gilt „offene Bauweise", an die im Plan festgesetzten Baulinien ist davon abweichend anzubauen

3) Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig

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

Heppenheim, den

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

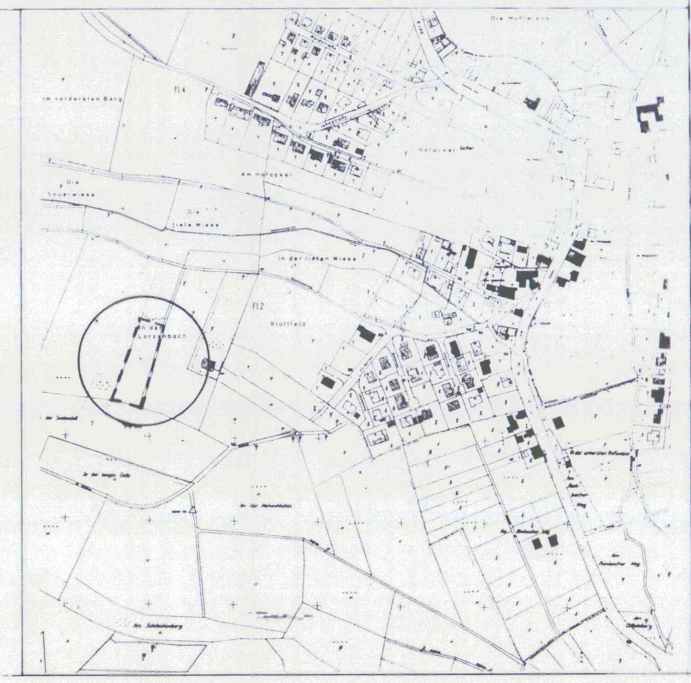
IM AUFTRAG

Textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 6 BauGB)

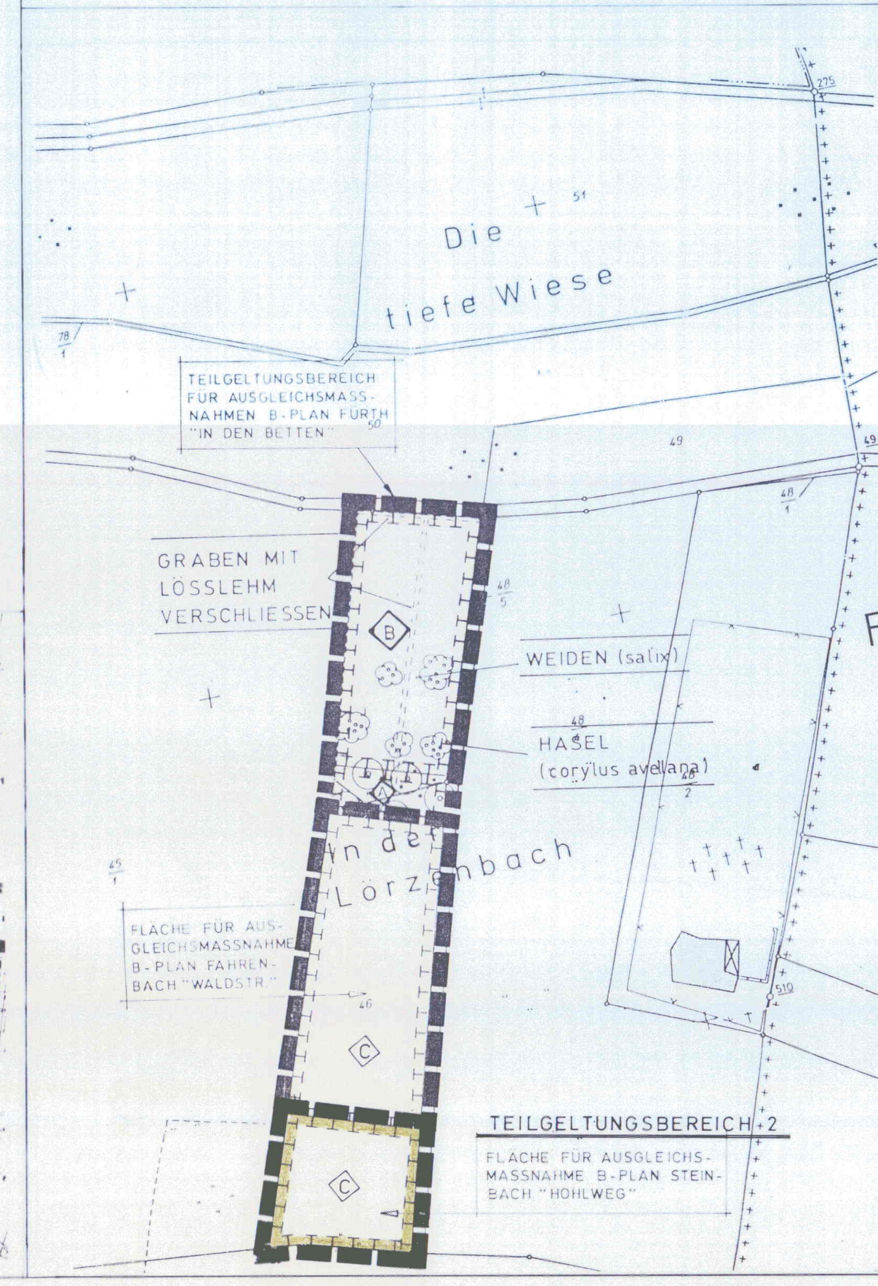
Im Bereich des Grundstückes Flur 2, Nr. 46 ist auf 990 m² eine Wiesenbrache herzustellen und zu unterhalten. Die Wiese ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zwei Jahre nicht zu mähen oder auf andere Weise zu unterhalten. Ab dem dritten Jahr sind zur Erhaltung der Artenvielfalt jährlich Teilflächen von maximal 20% der Gesamtfläche mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel verwendet werden.

Aufkommende Verbuschung sollte auf Teilflächen von maximal 60% der Gesamtfläche begrenzt werden.



LEGENDE TEILGELTUNGSBEREICH 1

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Baulinie
	Pflanzgebot / Erhaltungsgebot Bäume
	Pflanzgebot / Erhaltungsgebot Sträucher
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Baum- und Heckenpflanzungen, heimisch, standortgerecht
ST GA	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
GRZ GFZ	Maß der baulichen Nutzung als Höchstmaß GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschoßflächenzahl
I•D	Zahl der Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß als Höchstmaß
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Firstrichtung



Ordnungsschlüssel
006-31-07-3063-004-ST6 - 00

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

PLANVERFAHREN

Aufstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.05.1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen:

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister Unterschrift

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 20.09.1995 bis zum 20.10.1995 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister Unterschrift

Beschluß:

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 19.12.1995 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister Unterschrift

Rechtskraft:

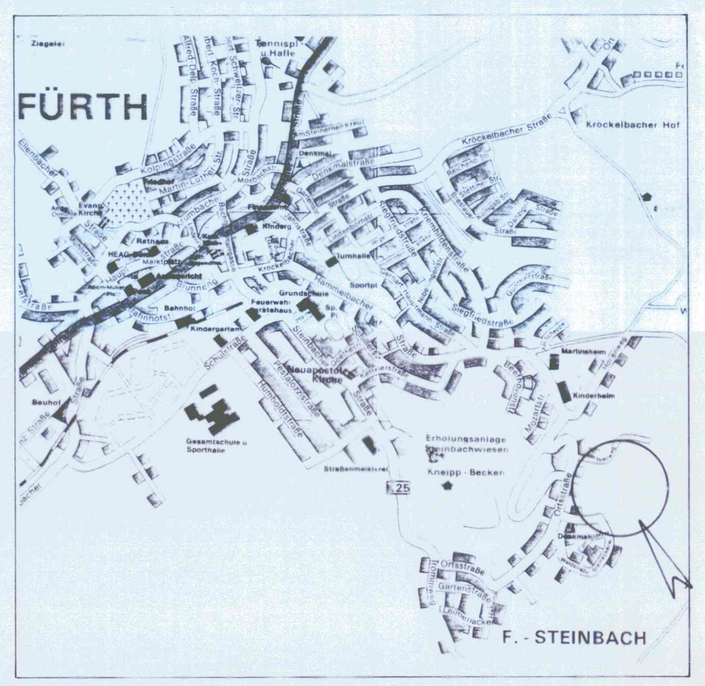
Die Gemeinde hat am 22. März 1996 den Satzungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit Vollendung der Bekanntmachung nach § 2 Abs. 6 BauGB - MaßnG in Kraft und ist seit dem 23. März 1996 rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth — Siegel — Bürgermeister Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan:

- das Baugesetzbuch (BauGB) 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)
- das MaßnahmenG zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 (HeNatSchG) vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 775)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (HGO) in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1994 (GVBl. I, S. 816)
- die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I, S. 476, 566)



GEMEINDE FÜRTH

Ortsteil Steinbach „Hohlweg"

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Landschaftsplan

MST. 1 : 500	DATUM April 94	GEZ. Helf	
	PROJ.-BLATT NR. 148 - 01	FORMAT 141 x 86	
GEA. 24.11.94 Helf	GEA. August 95	GEA.	GEA.

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
BAHNSTRASSE 81c
64625 BENSHEIM
TELEFON 06251/1085 0
TELEFAX 06251/108510