

Textliche Festsetzungen

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

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

Der Planbereich wird in den Teilbereichen „WA1“ und „WA2“ gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimm.

Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den mit „WA1“ und „WA2“ gekennzeichneten Teilflächen unzulässig:

- Tankstellen,
• Gartenbaubetriebe

Der Planbereich wird in den Teilbereichen „MI1“ und „MI2“ gemäß § 6 BauNVO als „MI - Mischgebiet“ bestimm.

Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den mit „MI1“ und „MI2“ gekennzeichneten Teilflächen unzulässig:

- Vergnügungstätten,
• Tankstellen,
• Gartenbaubetriebe

Die zulässigen Lärmemissionen innerhalb des Gebiets „MI2“ werden auf die zulässigen Werte eines Allgemeinen Wohngebiets begrenzt.

2. § 9 (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 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze etc) sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. § 9 (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 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile 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.

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb dieser Flächen bis maximal zur hinteren Baugrenze (= die am weitesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernte Baugrenze) zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Anlagen zur Naherholung, z.B. kleinere Sport- und Spielflächen sind zulässig.

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

Zur Ortsrandeingerünung und Gliederung sind im Plan festgesetzten Gehölze zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

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

Table with 4 columns: Tree name, Acer, Carpinus, Fraxinus, Tilia, Quercus

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

Table with 4 columns: Tree name, Acer, Prunus, Sorbus, Sorbus, Ligustrum, Prunus, Rosa, Sambucus

Sträucher:

Table with 4 columns: Tree name, Acer, Cornus, Corylus, Ligustrum, Prunus, Rosa, Sambucus

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Anstrichfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6. § 9 (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.

Baumfällungen bzw. Gehölzröndungen sind nur in der Zeit zwischen 01. September und 15. März zulässig.

7. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

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

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung und Höhe baulicher Anlagen:

Die im Plan festgesetzten Höhen gelten innerhalb des Teilgebiets „WA1“ und „MI2“ für den an die Hammelbacher Straße angrenzenden Grundstücksteil in einer Tiefe von bis zu 25 m, gemessen ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche.

Innerhalb der überbaubaren Flächen in „WA1“ und „MI2“ sind Firstrichtungen festgesetzt. Diese gelten für den an der Straße zu orientierenden Hauptbaukörper.

Gebäude innerhalb der Teilflächen „WA1“ und „MI2“ mit einer Gebäudetiefe über 12 m (gemessen senkrecht zur Hammelbacher Straße) sind durch Fassadenrücksprünge von mind. 1,0 m an beiden seitlichen Fassaden zu gliedern.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige, rote bis rotbraune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachversätze und Dachanschnitte sind zulässig.

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 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhäusen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz zu umgeben.

2. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,30 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinfriedigungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitenfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

5. § 42 (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.

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.

C. Hinweise

1. Versorgungseleitungen:

Bei Unterquerung eines Abstands von 2,50 m zu bestehenden Versorgungseleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

2. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Heizenergieerträger zu Heizzwecken vorzuziehen.

3. Bodendenkmäler:

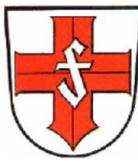
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

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.

5. Immissionsschutz:

Aufgrund der klassifizierten Straßen ist im Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Es wird empfohlen, Schlafräume auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "An der Hammelbacher Straße"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Weschnitz, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/3, Nr. 14/1, Nr. 16/2, Nr. 21/1, Nr. 25/20, Nr. 25/21, Nr. 27/3, Nr. 28/2, Nr. 36/5 (tw.), Nr. 50/63, Nr. 50/69 (tw.), Nr. 50/71, Nr. 50/72, Nr. 50/73 (tw.), Nr. 50/74 (tw.), Nr. 50/75 (tw.), Nr. 50/77 (tw.), Nr. 86/9 (tw.), Nr. 86/10 (tw.), Nr. 86/11 (tw.), Nr. 87/1 (tw.), Nr. 88/1 (tw.), Nr. 89/1 (tw.), Nr. 92/1 (tw.), Nr. 93/2, Nr. 93/4 (tw.), Nr. 94/2, Nr. 94/3, Nr. 94/5 und Nr. 94/6.



LEGENDE table with sections: BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Table with 5 columns: Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Dachform, Firsthöhe, Traufwandhöhe

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

PLANVERFAHREN

Table with 2 columns: Action/Decision, Date

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung am 10.10.2007 gemäß § 10 (3) BauGB, ab 10.10.2007

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.

Ordnungsschlüssel 006-31-07-3077-004-WE3-00



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "An der Hammelbacher Straße"

Maßstab: 1:1.000, Datum: September 2007, Projekt-Nr.: 03.018, Plan-Nr.: s_1000

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7, 64625 Bensheim, Fon: (06251) 8 55 12-0, Fax: (06251) 8 55 12-12, e-mail: info@szip.de, http://www.szip.de