

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 56 "Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße"

Gemarkung Fürth, Flur 8, Flurstücks-Nr. 14/5, 14/6, 14/7, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 53/12 (teilweise), 74/50 (teilweise), 74/51 (teilweise) und 74/52 (teilweise)

Dieser Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan FÜ 29 vom 27.07.1996 sowie dessen 1. Änderung vom 30.07.2004.

Der Inselplan zum Bebauungsplan FÜ 29 behält weiterhin seine Gültigkeit.



Kenn- ziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bau- weise	Grundstücks- größen
1	GE Gewerbegebiet ¹⁾ (§ 8 BauNVO)	GRZ 0,8 BMZ 3,0 Firsthöhe ²⁾ max. 12,5 m Traufwand- höhe ²⁾ max. 8 m	o	mind. 600 m²
2	GE Gewerbegebiet ¹⁾ (§ 8 BauNVO)	GRZ 0,8 BMZ 5,0 max. 12,5 m	a ²⁾	mind. 600 m²
3	GE Gewerbegebiet ¹⁾ (§ 8 BauNVO)	GRZ 0,8 BMZ 7,0 max. 14 m max. 12 m	a ²⁾	mind. 600 m²
4	GE Gewerbegebiet ¹⁾ (§ 8 BauNVO)	GRZ 0,8 BMZ 7,0 max. 14 m max. 12 m	a ²⁾	mind. 800 m²
5	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	GRZ 0,4 BMZ 3,0 max. 12,5 m max. 8 m	-	-

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Lebensmittelmärkte nicht zulässig sind.
- Abweichende Bauweise: Es gilt offene Bauweise, jedoch ist eine Grenzbebauung im Rahmen der Baufenster zulässig.
- Bezugspunkt: Höhe Oberkante Fahrbahn in Straßenmitte.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

3,0 BMZ (Baumassenzahl)
0,8 GRZ (Grundflächenzahl)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- o Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)

Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- unterirdisch (Kabeltrasse)

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen (p = privat, ö = öffentlich)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtlich: Grenze Überschwemmungsgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mögliche Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit dem BauNVO

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)**
Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Fällt die Baugrenze auf eine Grundstücksgrenze ist eine Überschreitung der Baugrenze nicht zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baufenster oder in der nicht überbaubaren Fläche außerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, insbesondere Rampen und Stützmauern, zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Bei Pflanzungen sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:
Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarz - Erle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix fragilis (Bruch - Weide).
Straucharten: Corylus avellana (Hasel), Hedera helix (Efeu), Ligustrum vulgare (Liguster), Rubus caesius (Kratzbeere), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder).

- Wandflächen über 20 m² mit nur untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen sind durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind Kletterhilfen anzubringen. Sämtliche Garagenaußenwände freistehender Garagen sind mit Wandbegrünungen zu versehen. Pro 6 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 im Plan dargestellten und rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsbereiche der Weschnitz sind als Schilfröhrichte anzulegen bzw. zu erhalten. Nutzungen innerhalb dieser Fläche, auch Lagerung sind unzulässig. Die bestehenden Ablagerungen sind zu entfernen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Geneigte Dächer sind mit dunklen, nicht spiegelnden Dachmaterialien einzudecken. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig. Dachüberstände sind insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen zulässig. Für die Überdachung von Ladebereichen dürfen die Dachüberstände um bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Grundstücksgrenzen dürfen hierbei nicht überschritten werden. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 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 Dachelementen zulässig. Befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitflurpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden oder seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern. Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Die Farbe darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Andere Farben sind zur Gestaltung oder Werbung an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig. Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für Holzbauteile zusätzlich zu Weiß bis Hellgrau alle Brauntöne zulässig. Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,0 x 4,0 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,0 x 6,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Zum öffentlichen Radweg (Parzelle 138/3) ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Bundesstraße oder das gegenüberliegende Wohngebiet ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

- Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprünge, z.B. für Laderampen etc. Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. An die Zäune sind einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken entsprechend Festsetzung Nr. A 4 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen. Zäune mit einer Höhe von bis zu 80 cm sind mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurücken. Bei Zäunen über 0,80 m beträgt dieses Maß 1,00 m. Bepflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

- Gestaltung von Stellplätzen und Carports (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
Befestigte Stellplätze sind mit wasserundurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitflurpflaster oder Schotterterrassen) auszubilden. Freistehende Garagen sind an den Längsseiten und der Rückseite zu mindestens 50 % zu begrünen. Flachdächer von Garagenbauten sind fachgerecht extensiv zu begrünen.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksstelle sind zu mindestens 20 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 m² Grünfläche ist ein Baum gemäß Festsetzung Nr. A 4 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzenabstände gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten. Zeichnerisch festgesetzte Grünflächen werden zu dieser Festsetzung angerechnet.

- Festsetzungen gemäß § 42 Abs. 3 Hess. Wassergesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
Um Trinkwasser einzusparen, ist für die Grünflächenbewässerung und Toiletenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regenentnommen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches bei Eignung des Untergrundes auf den geplanten Grünflächen auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei ist das ATV Arbeitsblatt A-138 zu beachten. Sollte eine ordnungsgemäße Versickerung nicht möglich sein, kann überschüssiges Niederschlagswasser auch in die Weschnitz eingeleitet werden. Für die Versickerung und Einleitung in die Weschnitz ist nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ein versickerungsfähiges Verfahren erforderlich.

- Hinweise und Empfehlungen**
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 Versorgungssträger zu ergreifen.
2. **Überschwemmungsbereich**
Es wird auf das Risiko hingewiesen, dass der Überschwemmungsbereich durch Hochwasser überschritten werden kann. Eventuelle Schäden, welche durch Hochwasser verursacht werden, können weder der Gemeinde, des Weschnitzverbandes oder anderer öffentlicher Körperschaften angelastet werden noch können gegen die genannten Organe Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Im Fall einer Neuberechnung des Überschwemmungsbereiches kann sich ein von der derzeitigen Grenze des Überschwemmungsbereiches abweichender Verlauf ergeben. Dieser Sachverhalt ist bei Planungen in der Nähe des Gewässers und des Überschwemmungsbereiches zu berücksichtigen. Im Überschwemmungsbereich gelten die Verbote des § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG). Insbesondere sind keine baulichen Anlagen oder Auffüllungen zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Grünland in Ackerland sowie das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen genehmigungspflichtig. Im Zusammenhang mit dem Wege- und Leitungsrecht dürfen keine bleibenden Erhöhungen im Überschwemmungsgebiet geschaffen werden.
3. **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Der Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 47 HWG vor Baubeginn anzuzugehen.

- Bodenschutz**
Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

PLANVERFAHREN gemäß § 13a BauGB

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 17.06.2008
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 16.07.2008
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 16.07.2008
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB von 23.07.2008 bis 22.08.2008
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB, Anschreiben vom: 04.07.2008
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 09.02.2009

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

Der Gemeindevorstand

Siegel

Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 18. März 2009

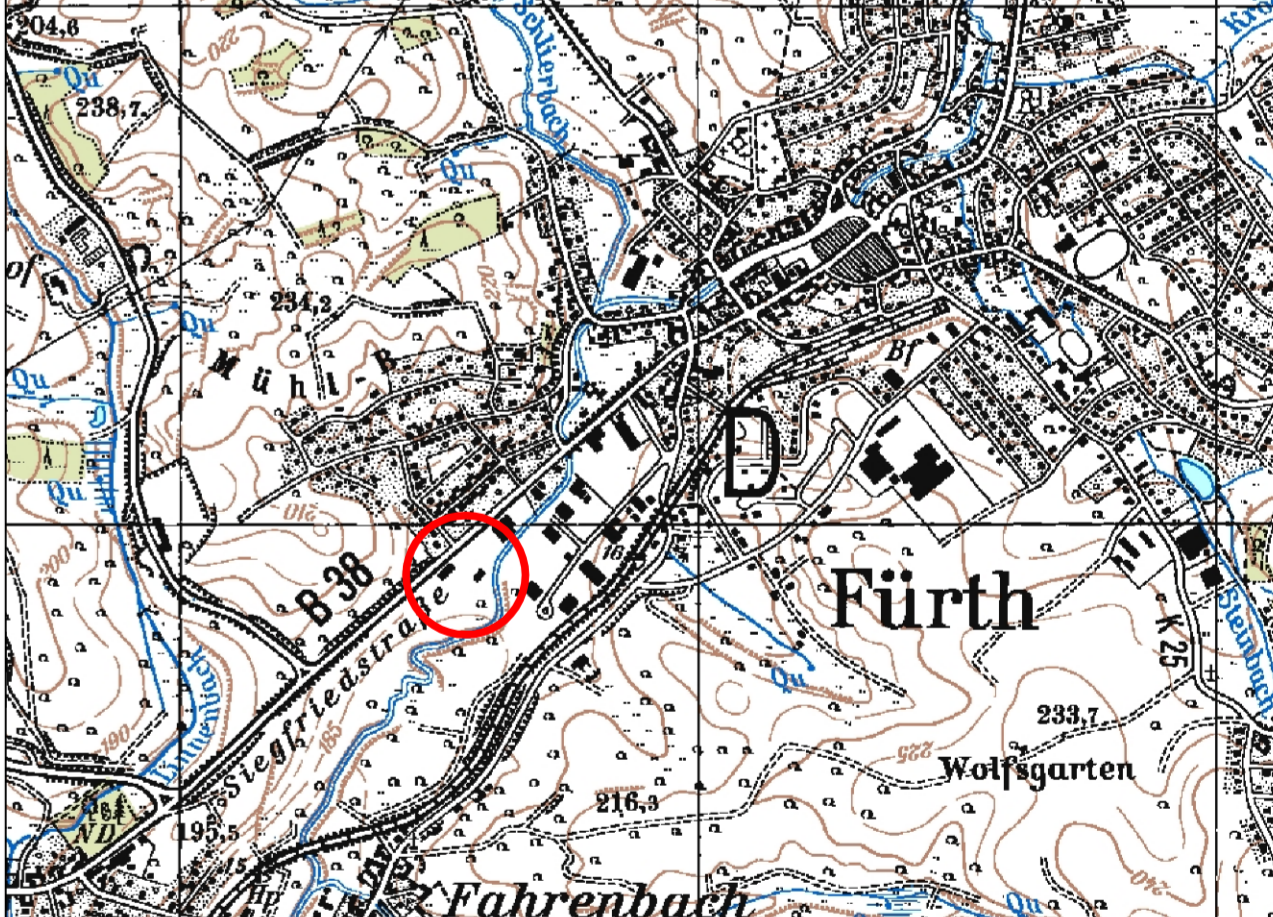
Siegel

Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-004-FÜ56-02



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 56 "Betriebsgelände HEAG an der Heppenheimer Straße"

Datum: Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2009

gzz.: US

Maßstab: 1:500

Projekt-Nr.: 1108

Plan-Nr.: 3.0

göll.: göll.: göll.: göll.:

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59
D - 64625 Bensheim
Telefon +49 (0) 6251-1085-0
Telefax +49 (0) 6251-1085-10