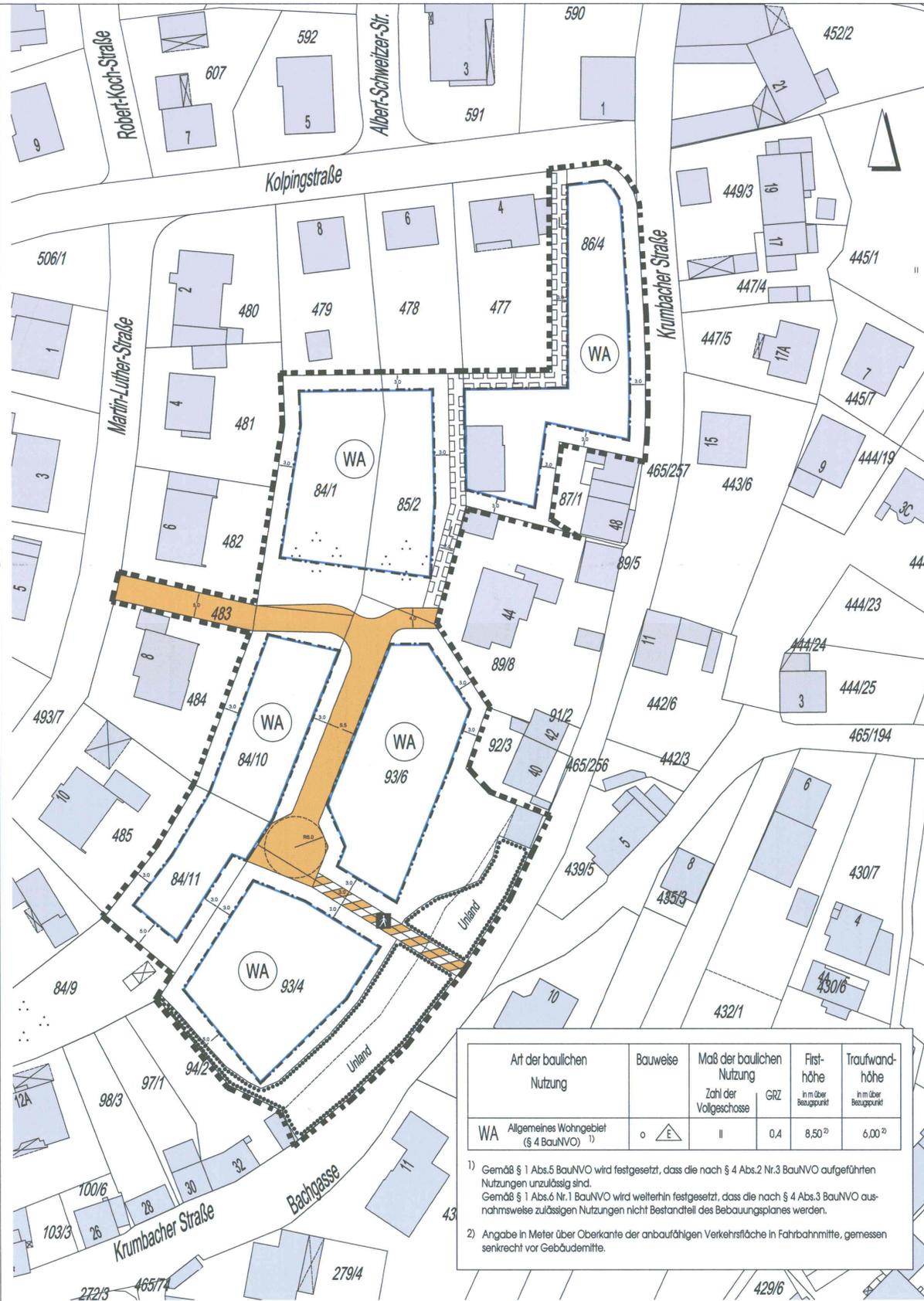




Gemeinde Fürth Bebauungsplan "Fritzenberg"

Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr. 84/1, 84/10, 84/11, 85/2, 86/4, 93/4, 93/6 und 483.



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe in m über Baugrund	Traufwandhöhe in m über Baugrund
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1)	o	II	0,4	8,50 ²⁾

1) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittelle, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Mit Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgungsanlagen zu belastende Flächen
 Gebäude Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

2. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Die Ermittlung der Wandhöhen und Wandflächen ist für fahrsseitig der Straße angeordnete Garagen auf das Straßenniveau zu beziehen. Wandflächen unterhalb der Straßenhöhe bleiben unberücksichtigt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

3. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) sind im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubb Baum anzupflanzen. Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebädefassaden über 15 m² Ansichtsfäche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, 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 verpflanzt, 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 (Horttriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

5. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende 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 des Bewuchses 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 angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)
Die Hauptdachflächen sind als Sattel-, Walml- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 42 Grad a. T. auszubilden. Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, sofern sich deren höchster Punkt bergwärts befindet. Es ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden. Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schieppgauben zugelassen. Es darf je Gebäude nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)
Bauliche Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsfächen dürfen nur in mind. 0,5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie und nur bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden. Sie sind mindestens einseitig (zum öffentlichen Raum hin) mit Sträuchern und Hecken einzuzäunen. Die Flächen zwischen den Grundstückseinfriedungen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Die Einfriedung von Stellplätzen ist straßenseitig unzulässig. Die Sichtwinkel an Straßeneinfriedungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten. Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsfächen unzulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu 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.

3. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 Abs.3 HWG)
Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

4. Altlasten
Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenstandort oder Altablagerung im Plangebiet. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 21.12.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 21.02.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 21.02.2005 bis 21.03.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	17.02.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 15.07.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 25.07.2005 bis 24.08.2005
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 14.11.2005

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

 Unterschrift
 Bürgermeister

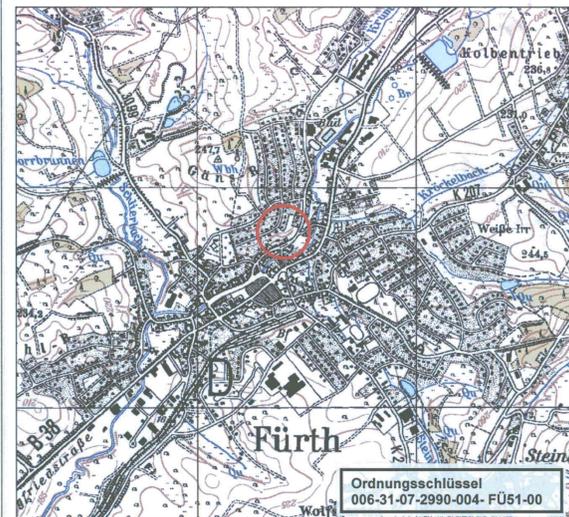
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
 am 19.11.2005

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

 Unterschrift
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - o Baugesetzbuch (BauGB)
 - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - o Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
 - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - o Hessische Bauordnung (HBO)
- In der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



Übersichtsplan

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 51 "Fritzenberg"

MST:	1:500	DAUM:	November 2005	GEZ:	us/ej
PROJ.-NR.:	961	PLAN-NR.:	3.0		

GEA: SARTORIUS + PARTNER
 Architekten Ingenieure Stadtplaner
 Fehlheimer Str. 59
 64625 Bensheim
 Tel.: 06251/1085-0
 Fax.: 06251/1085-10