



Gemeinde Fürth

2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße"

Für folgende Flurstücke:

Teilungsbereich 1, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/10, Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 725/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794
Teilungsbereich 2, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ (in Kraft getreten am 23.12.2010) überplant und ersetzt.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung, hier: "Betreutes Wohnen"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Parkplatflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNLÄCHEN

	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung, hier: privater Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	--	-------------------------

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Wasserflächen, hier: Teich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
--	----------------------------	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Textfestsetzungen)	
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh- und Fahrrichtungen zu belastende Flächen, zugunsten der Öffentlichkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Maximale Traufwandhöhe (TWH) bzw. Firsthöhe (FH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

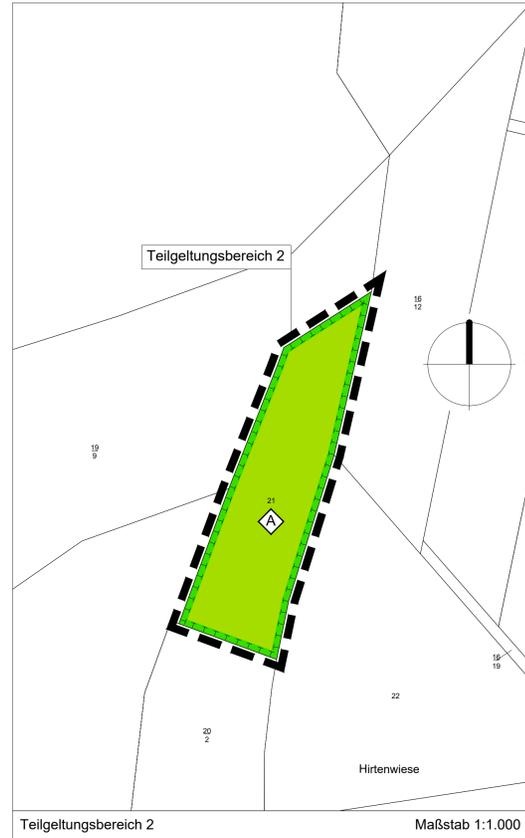
	Gebäude Bestand	
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 08.11.2019)	

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Art der baulichen Nutzung	Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt	Firsthöhe in m über Bezugspunkt	
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50 ₁	12,00 ₁	0
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,0	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0
WA3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" (§ 11 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittlinie, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes).



Teilungsbereich 2 Maßstab 1:1.000

Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 04.05.2020

Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 04.05.2020

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 19.07.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am 11.08.2022 und 13.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 22.08.2022 bis 23.09.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 17.08.2022
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.	

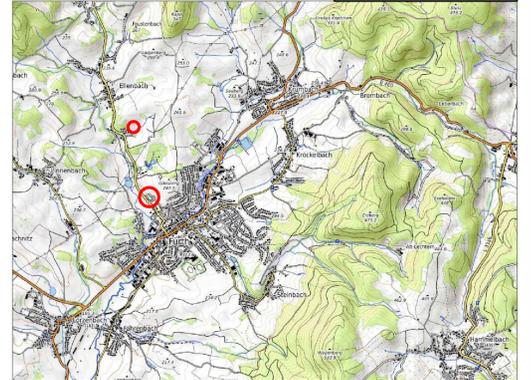
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Fürth, den
 Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB
am
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Fürth, den
 Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-004-FUE60-02



Gemeinde Fürth

2. Änderung des Bebauungsplan FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße"

Vorentwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.396
Datum:	Juli 2022	Plan-Nr.:	ve_1000
bearbeitet:	BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@szip.de
http://www.szip.de