

Gemeinde Fürth

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

Vorentwurf

Maßstab:	1:1.500	Projekt-Nr.	090.396
Datum:	Juli 2022	Plan-Nr.:	ve_1500_A4
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@s2ip.de
<http://www.s2ip.de>



Gemeinde Fürth

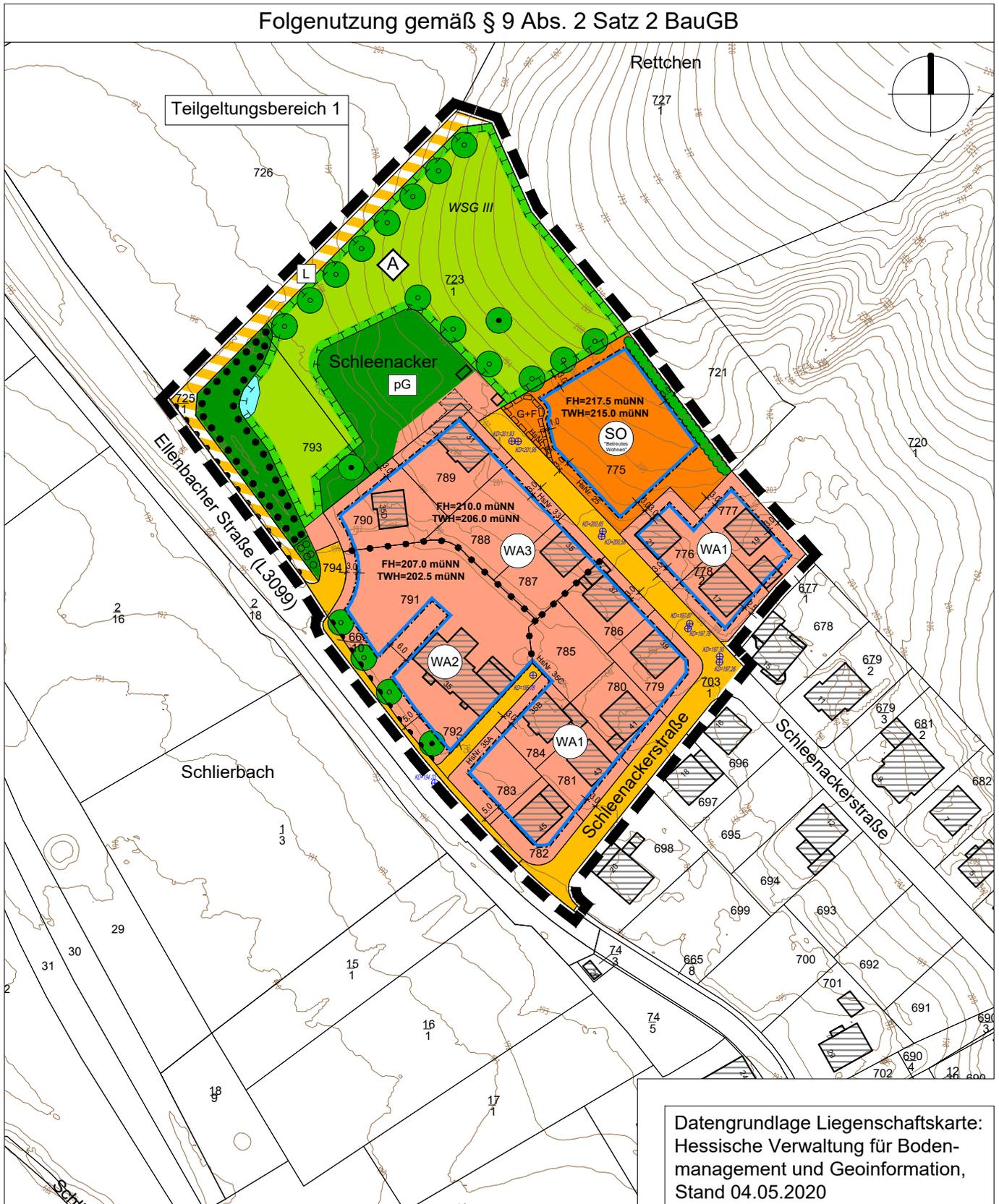
2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße"

Für folgende Flurstücke:

Teilgeltungsbereich 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

Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21

Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB



Vorentwurf, M = 1:1.500



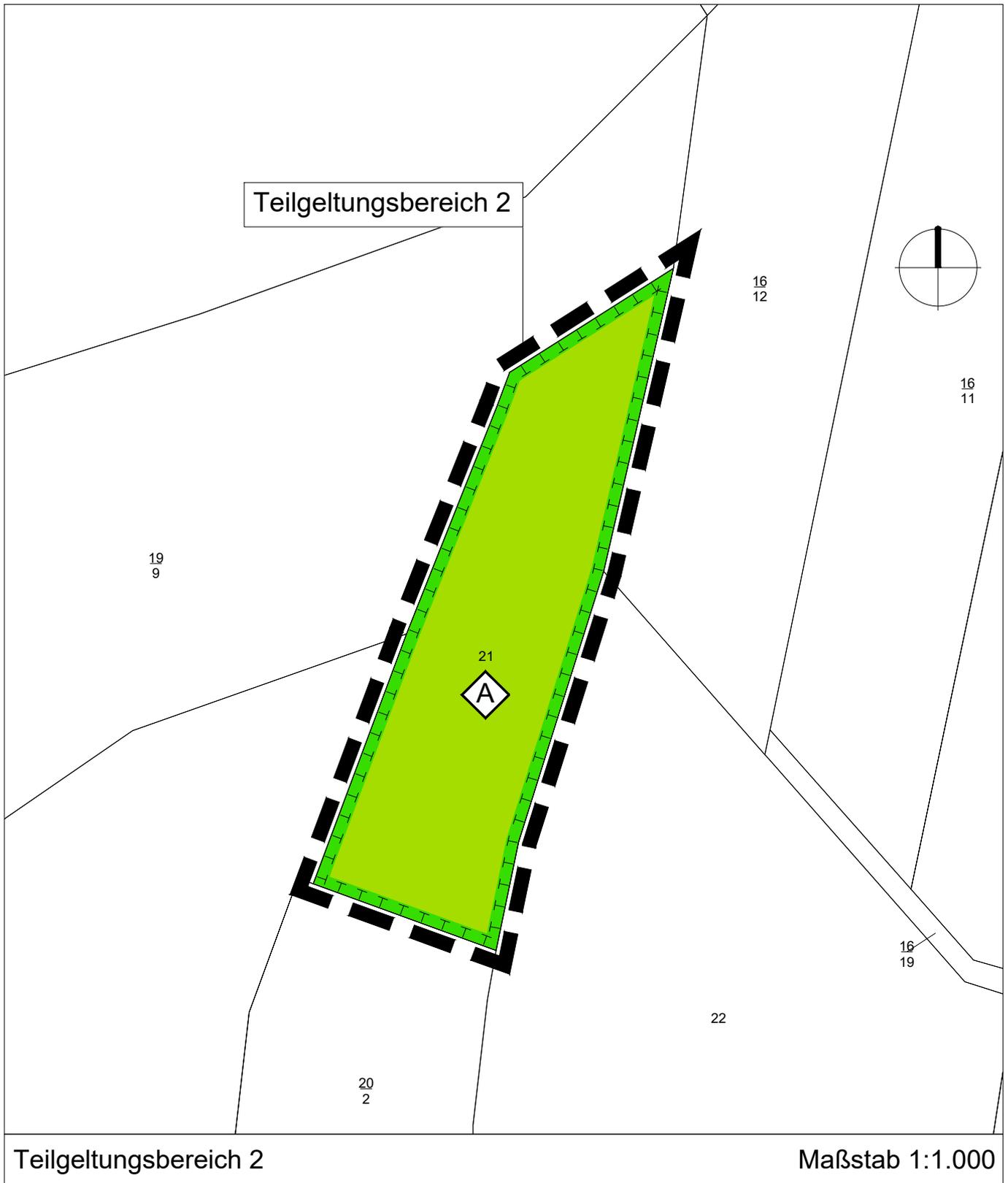
Gemeinde Fürth

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

Für folgende Flurstücke:

Teilgeltungsbereich 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

Teilgeltungsbereich 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.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	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₎	o 	Pult-, Sattel- und Walmdach 12° - 45°
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,0	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Sattel- und Walmdach 12° - 45°
WA3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Sattel- und Walmdach 12° - 45°
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" (§ 11 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Sattel- und Walmdach 12° - 45°

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

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete	§ 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

o	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

VERKEHRSFLÄCHEN

	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 Parkplatzflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
.....	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	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 Fahrrechten 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
---	--------------------------------------	--------------------

FH = xx TWH = xx	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)	
---	---	--

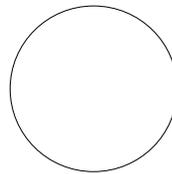
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 08.11.2019)	
---	---	--

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 bis
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



Siegel

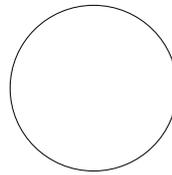
Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Fürth, den



Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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