

# 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.

### 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
	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: Stillgewässer	§ 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

	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

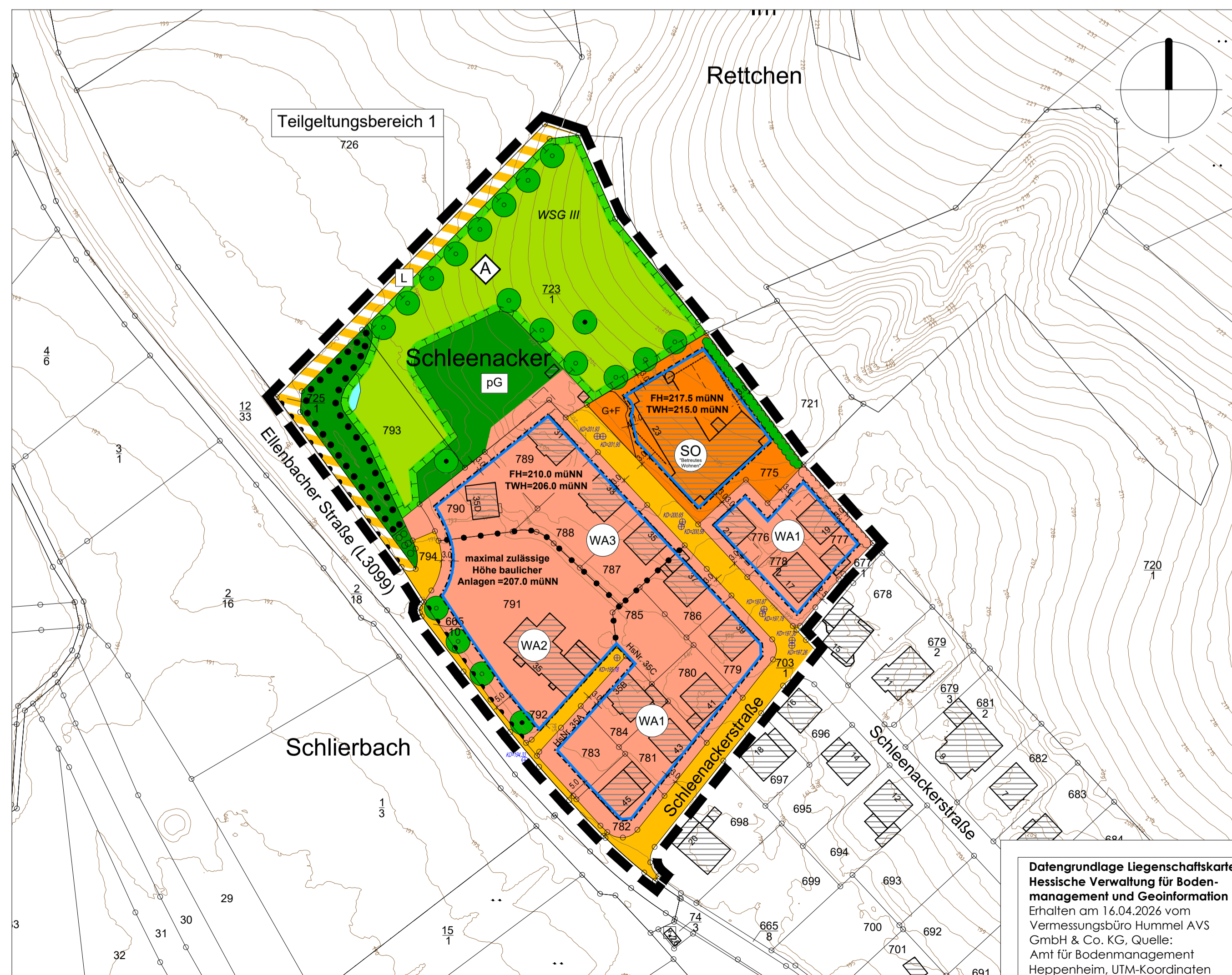
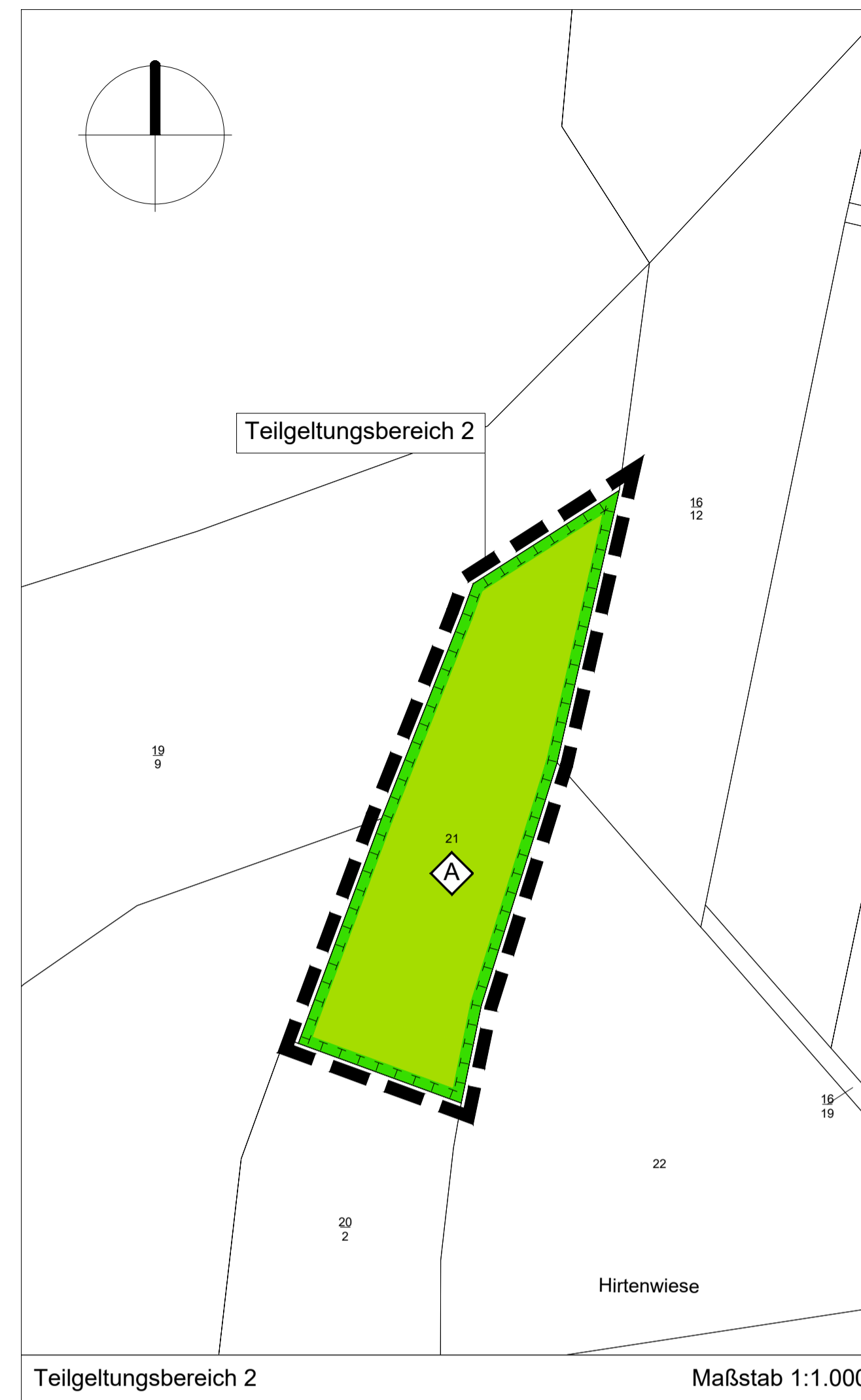
	Gebäude Bestand	
	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)	
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 08.11.2019)	

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Art der baulichen Nutzung	Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
	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 <sub>1</sub>	12,00 <sub>1</sub>	0/ED, Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,0	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0/ED, Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
WA3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0/ED, Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" (§ 11 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	0/ED, Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittle, gemessen senkrecht vor Gebäude-mitte



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Erhalten am 16.04.2026 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten

### 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 am 02.06.2026 und 05.06.2026
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	am 02.06.2026 und 05.06.2026
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt	vom 15.06.2026 bis 17.07.2026
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom .....
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	am .....
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

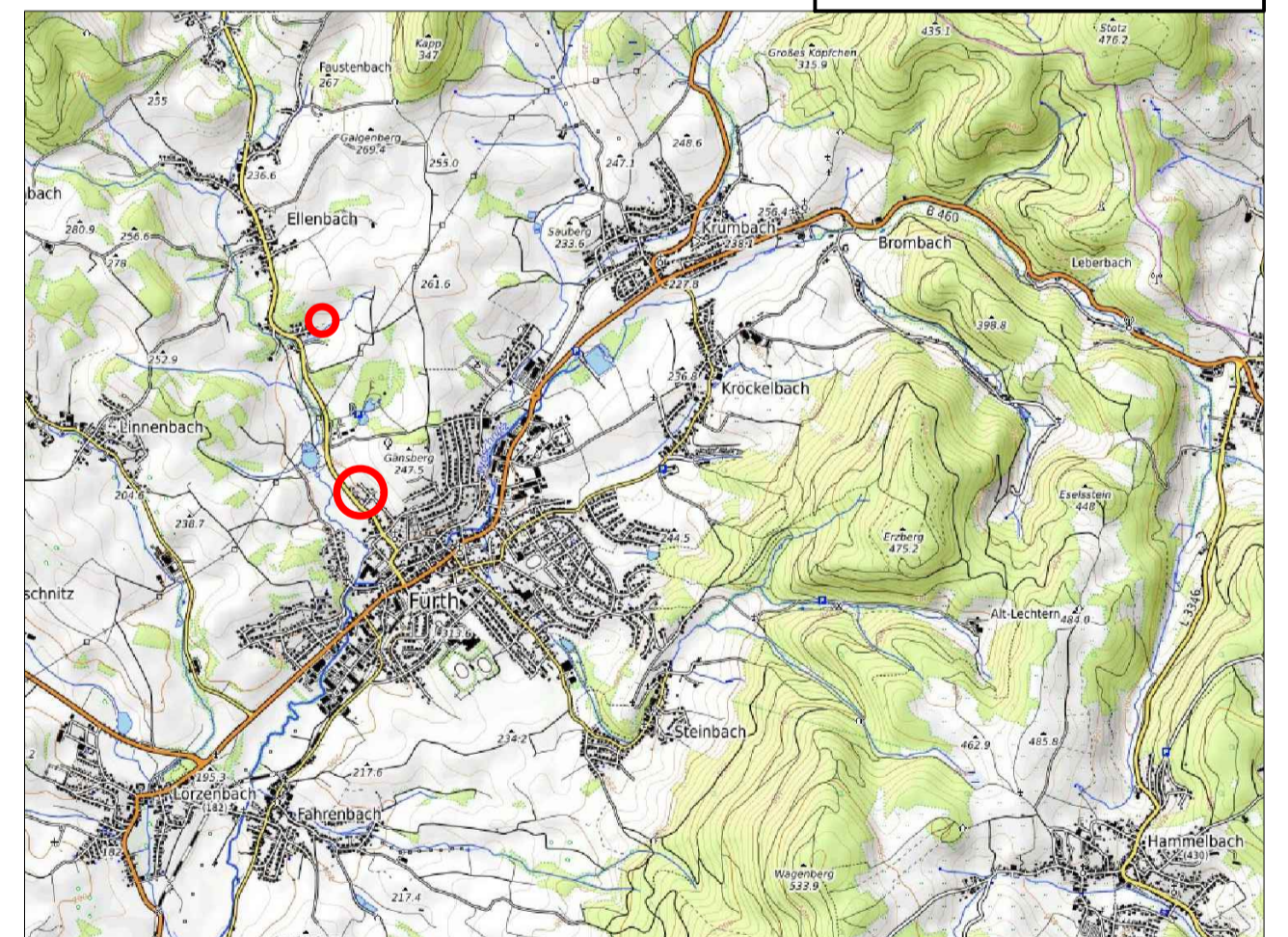
In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB  
am .....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth  
Fürth, den .....  
  
Unterschrift  
Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- 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"

#### Entwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.396
Datum:	April 2026	Plan-Nr.:	e_B-Plan_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@s2ip.de  
http://www.s2ip.de