

# Gemeinde Fürth

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

### Entwurf

Maßstab:	1:1.500	Projekt-Nr.	090.396
Datum:	April 2026	Plan-Nr.:	e_B-Plan_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](mailto:info@s2ip.de)  
<http://www.s2ip.de>



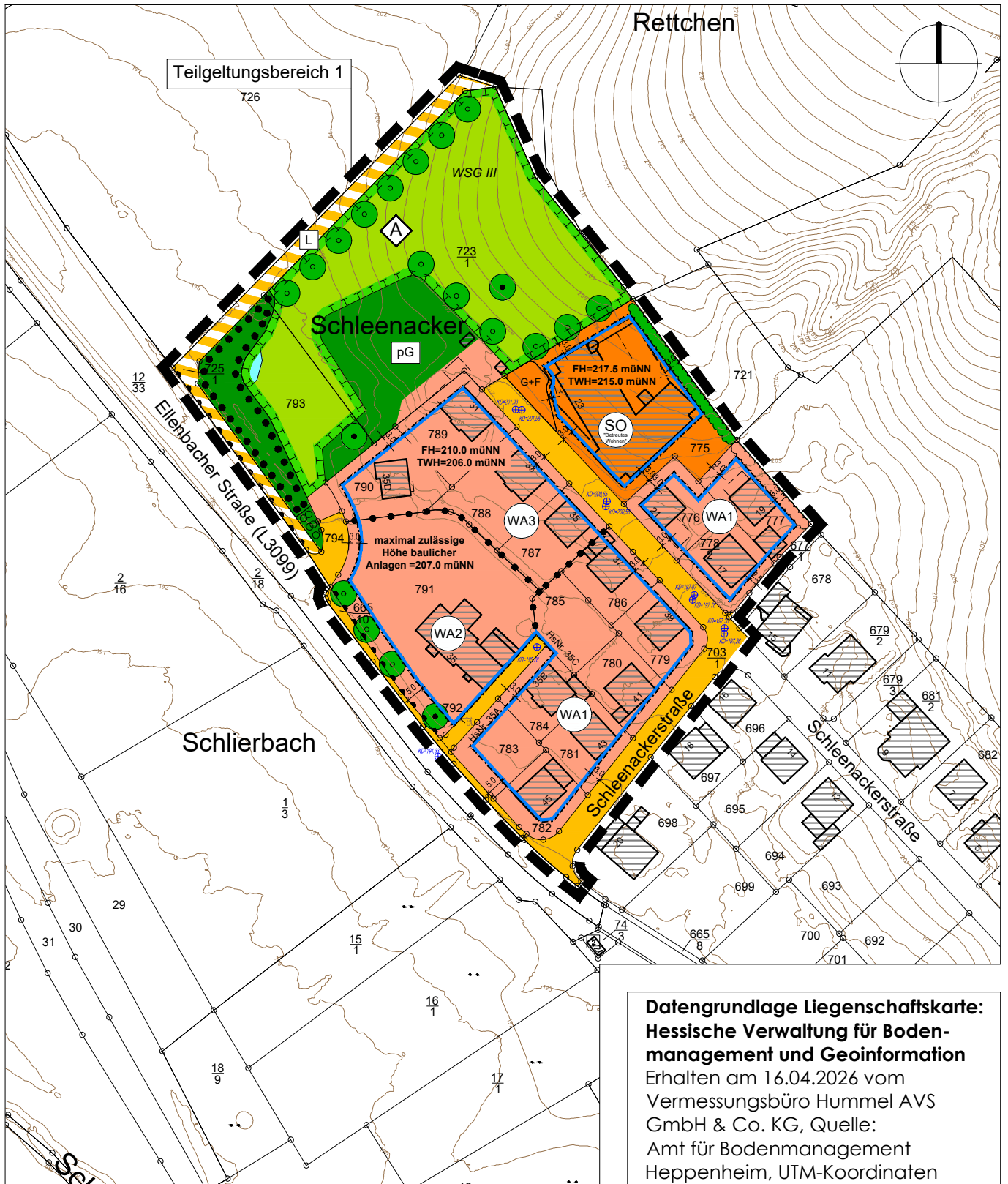
# Gemeinde Fürth

## 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





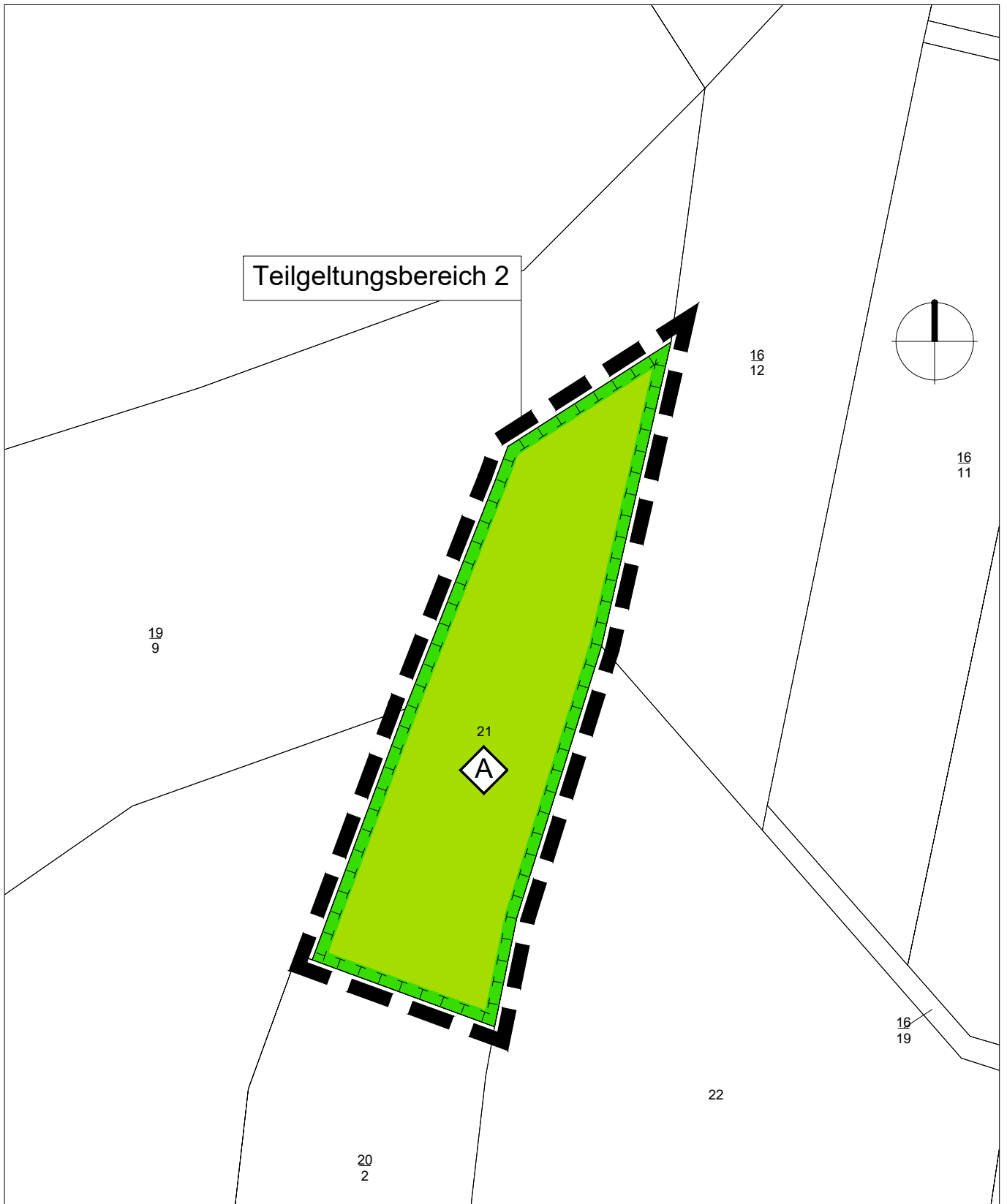
# Gemeinde Fürth

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

Für folgende Flurstücke:

Teilgelungsbereich 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





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



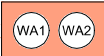












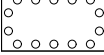

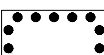





Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße" wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ (in Kraft getreten am 23.12.2010) überplant und ersetzt.

### 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		
<b>WA1</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	7,50 <sub>1)</sub>	12,00 <sub>1)</sub>	o 	Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
<b>WA2</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	1,0	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
<b>WA3</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	II	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°
<b>SO</b> Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" (§ 11 BauNVO)	0,4	1,2	III	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	o 	Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach max. 45°

1) Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte

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
.....	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
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)	

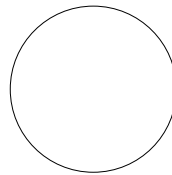
# PLANVERFAHREN

<b>Aufstellungsbeschluss der Änderung</b> des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung	am 19.07.2022
<b>Bekanntmachung</b> des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am 11.08.2022 und 13.08.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 22.08.2022 bis 23.09.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 17.08.2022
<b>Bekanntmachung</b> der förmlichen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	am 02.06.2026 und 05.06.2026
<b>Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit</b> des Entwurfes 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
<b>Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b> gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom .....
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen	
<b>Satzungsbeschluss</b> 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

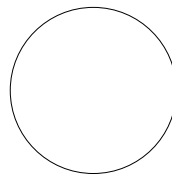
\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
Bürgermeister

**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 Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)