

GEMEINDE FÜRTH

Ortsteil Ellenbach

1. Änderung des Bebauungsplanes

EL 1

„Am Ölmühlenberg“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald

- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19

64658 Fürth/Odenwald

Bensheim, im 08.09.1998


Bürgermeister

Inhalt:

- 1. Situation und Grundlagen**
 - 1.1 Anlaß der Planung**
 - 1.2 Planungsvorgaben**
 - 1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**
 - 1.4 Geltungsbereich**
 - 1.5 Aktuelle Nutzung**

- 2. Nutzungskonzept**

- 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - 3.2 Gestaltung der Baukörper**
 - 3.3 Stellplätze und Garagen**

- 4. Bodenordnende Maßnahmen**

- 5. Erschließung und Erschließungskosten**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung**
 - 5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten**

- 6. Verfahren und Abwägung**
 - 6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 - 6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Landespflege Anette Ludwig

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlaß der Planung

Der Antrag von Privateigentümern zur baulichen Nutzung einer im unmittelbaren Anschluß an ein bereits bebautes Grundstück befindlichen Parzelle wurde von der Gemeinde Fürth zum Anlaß genommen, eine städtebauliche Voruntersuchung zur Erweiterung des Wohngebietes im Bereich der Straße „Am Ölmühlenberg“ zu beauftragen. Das in Frage kommende Areal schließt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des im Januar 1962 aufgestellten und seit dem 24.03.1965 rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Ölmühlenberg“ an. Nach eingehender städtebaulicher und landschaftspflegerischer Untersuchung ist die Gemeinde zu dem Schluß gekommen, daß eine Arrondierung des Siedlungsgebietes um drei zusätzliche Bauplätze vertretbar ist. Mit dem nunmehr vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan EL 1 wird seitens der Gemeinde eine abschließende städtebauliche Aussage für dieses Areal gemacht und die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Abrundung des Baugebietes getroffen.

Bereits in früheren Planungsüberlegungen wurde eine Erweiterung des Baugebietes Ölmühlenberg in der Form angedacht, daß die derzeit bestehende südliche Stichstraße „Am Ölmühlenberg“ weitergeführt und in einem Ring-schluß über die südlich der Bebauung verlaufende Talsenke in Höhe der jetzigen Busbucht an die Landesstraße angebunden werden sollte. Beidseits dieser Erschließungsstraße wurden Wohngrundstücke vorgesehen. Daraufhin wurde der Bereich im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche zur Siedlungsflächenerweiterung vorgesehen und planungsrechtlich vorbereitet. Von der Planung wurde dennoch Abstand genommen, da die mit der Bebauung in Zusammenhang stehende Inanspruchnahme schützenswerter Naturbestandteile keine Aussicht auf Erfolg eines Babauungsplanverfahrens erkennen ließ.

Aus gegebenem Anlaß heraus sah es die Gemeinde deshalb als notwendig an, die bis dahin offene Frage einer Baugebietserweiterung aufgrund den nunmehr konkret vorliegenden privaten Bauvorstellungen endgültig zu klären und den Planungswillen der Gemeinde in einem Bebauungsplan zu manifestieren.

Die beauftragte städtebauliche Voruntersuchung kam letztlich zu dem Schluß, daß eine mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes nur unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer und erschließungstechnischer Aspekte betrachtet werden könne. Daraufhin wurde im Rahmen eines Ortstermines mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Kreis Bergstraße: Untere Naturschutzbehörde, Bauleitplanung, Polizei) die Situation erläutert und die unterschiedlichen Standpunkte vorab gehört und erörtert. Im Ergebnis war einheitlich festzustellen, daß über das Maß der baulichen Erweiterung nur unter Einbeziehung der aufgrund der mangelnden Verkehrssicherheit problematischen Anbindung an die Landesstraße 3099 entschieden werden kann. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Straße „Am Ölmühlenberg“ birgt wegen des beengten Straßenraumes und den zu überwindenden Höhenunterschieden ein bisher nicht vorhandenes Gefahrenpotential im Einmündungsbereich in sich. Eine verbesserte Anbindungssituation hingegen wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand und einer baulichen Veränderung im Bereich der Landesstraße zu erzielen.

Ein Kompromiß zwischen den Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und den zu beachtenden Belangen des Naturschutzes sowie der bislang ungeklärten verkehrlichen Anbindung ist nur mit einer Abrundung des Siedlungsrandes gemäß vorliegendem Planentwurf zu erzielen. Dabei müßte allerdings durch restriktive Festsetzungen gewährleistet werden, daß der durch die Planung bedingte Anstieg der Verkehrsbelastung in vertretbarem Rahmen bleibt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden B - Planes EL 1 „1. Änderung Am Ölmühlenberg“ wird gleichzeitig die im Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungsentwicklung endgültig aufgegeben. Mittels grünordnerischer Festsetzungen wird der Siedlungsrand an dieser Stelle für die Zukunft dokumentiert und ein harmonischer Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geschaffen.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens (RROPS 1995) ist das Bearbeitungsgebiet als „Gelbfläche“, Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege ausgewiesen. Das bestehende Siedlungsband entlang der Landes-

straße L 3099, zwischen südlichem Beginn der Ortsdurchfahrt und der Straße „Im Bangert“, befindet sich gleichfalls innerhalb der Gelbfläche. Die Signatur „Siedlungsfläche, Bestand“ ist nur im nördlichen Teilbereich der Ortslage festgeschrieben.

Der benachbarte Bereich des Geltungsbereiches westlich der Landesstraße ist als „Gebiet für den Biotop- und Artenschutz“ sowie als „Landschaftsschutzgebiet, Planung“ ausgewiesen. Ferner sind die Talauen des Schlierbaches als „Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer“ ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftspflegerischen Festsetzungen getroffen. Der Geltungsbereich sowie das weitere Umfeld sind als „Bereich für die Grundwassersicherung“ gekennzeichnet.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den vorliegenden Geltungsbereich eine geplante Wohnbaufläche aus. Die Ausdehnung der Fläche geht weit über den mit der B - Planänderung überplanten Bereich, da ursprünglich an dieser Stelle eine Siedlungsflächenerweiterung größeren Maßstabes vorgesehen war. Von dieser einstigen Planungsabsicht wird mit dem vorliegenden Verfahren nunmehr endgültig Abstand genommen. Die geringe Erweiterung baulich nutzbarer Flächenanteile stellt indes eine maßvolle Arrondierung unter Berücksichtigung der schützenswerten ökologischen Bestandteile dar und ist weder aus städtebaulicher noch aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes als problematisch anzusehen. Eine Änderung der Planungsaussage des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen in der vorliegenden Planfassung sollten sich zur besseren Integration des Erweiterungsbereiches in das bestehende Siedlungsgefüge an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Ölmühlenberg“ orientieren. Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Planfassung bezieht sich auf die zwischenzeitlich bebauten Grundstücke entlang der Stichstraße „Am Ölmühlenberg“ sowie die in den Geltungsbereich der vorliegenden B - Planänderung einbezogenen Flurstücke Nr. 1/9, 3/30 und 3/24. Die östlich angrenzenden drei Bauplätze sind bisher auf B - Planebene noch nicht bauleitplanerisch be-

handelt und sollen im Rahmen der Planänderung an das bestehende Baugelände planungsrechtlich angebunden werden.

Nachfolgend sind die Festsetzungen des rechtskräftigen B - Planes „Am Ölmühlenberg“ aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet;
- offene Bauweise;
- zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1;
- GRZ = 0,4; GFZ = 0,4;
- Dachneigung: 45° bis 47°;
- Dacheindeckung: ziegelfarben;
- Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

1.4 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Ölmühlenberg“ umfaßt in erster Linie in Privateigentum befindliche, derzeit überwiegend unbebaute Flächen. Einzig die Flurstücke Nr. 1/9 und 20/3 wurden kürzlich bebaut. Das Areal liegt östlich der bebauten Ortslage am Ortseingang von Ellenbach.

Von der B-Plan - Änderung sind folgende Parzellen betroffen: Gemarkung Ellenbach, Flur 1, die Nrn. 1/9, 3/30 und teilweise die Nr. 3/24 sowie Flur 4, die Nrn. 20/3, 18/6 und teilweise die Nrn. 19/6 und 18/7.

1.5 Aktuelle Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den als Weideland intensiv genutzten Wiesen stehen nur vereinzelt Obstbäume, die teils abgängig sind. Das unbebaute und in der rechtskräftigen Planfassung enthaltene Grundstück Nr. 3/30 dient als Nutzgarten des Anwesens Am Ölmühlenberg Nr. 10. Der im Geltungsbereich befindliche Teil der

Parzelle 3/24 wird als Feldweg zur rückwärtigen Andienung des bebauten Grundstückes „Am Ölmühlenberg“ Nr. 10 genutzt sowie als Forstweg für den im Nordwesten anschließenden bewaldeten Hangrücken. Die Parzelle Nr. 18/6 befindet sich in Privathand und wird gleichfalls als Zuwegung zur bestehenden Weidefläche genutzt.

Aus städtebaulicher, floristischer und faunistischer Sicht besteht keine besondere Schutzwürdigkeit des Geltungsbereiches.

2. Nutzungskonzept

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der Siedlungsrand maßvoll arrondiert und mittels Pflanzfestsetzungen dauerhaft gesichert. Dem Willen der Gemeinde entsprechend soll in diesem Siedlungsteil Ellenbachs eine über die in der vorliegenden Planänderung aufgezeigte Bebauung nicht weiter möglich sein, der Siedlungsrand damit für die Zukunft abgeschlossen werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung von drei zusätzlichen Bauplätzen wurden zwei bereits in der rechtskräftigen Planfassung enthaltene Grundstücke überplant und in das vorliegende Änderungsverfahren integriert. Damit wird im Falle des nach wie vor unbebauten Grundstückes mit der Kennziffer B eine Bebaubarkeit nachhaltig gesichert, d.h. das derzeit bereits bestehende Baurecht bleibt nach wie vor bestehen und wird in das Konzept der geplanten Erweiterung integriert. Das Gebiet mit der Kennziffer C besteht aus zwei Einzelparzellen, diese sind mit einem erst kürzlich fertiggestellten Gebäude bebaut. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes schließt jedoch nur das Flurstück Nr. 1/9 ein, so daß dieses Neubauvorhaben mit der Änderung des B - Planes insgesamt im Bestand abgesichert werden soll. Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche umfaßt ausschließlich den Gebäudebestand, so daß Erweiterungsmöglichkeiten aus vertretbaren Gründen nicht mehr zugelassen werden.

Die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes orientiert sich in erster Linie an den städtebau-

lichen und ökologischen Gegebenheiten der umliegenden Bebauung und Landschaft. Dementsprechend werden die gestalterischen Planfestsetzungen überwiegend auf den Bestand ausgerichtet, planungsrechtliche Festsetzungen auf die ländliche Umgebung abgestimmt. Um den Architekten einen gewissen Entwicklungsspielraum innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen einzuräumen, soll auf die Festlegung von Einzelbaufenstern zum Vorteil variabler Grundstückszuschnitte verzichtet werden. Die Bebauung soll aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen. Auch Doppelhäuser sollen zulässig sein. Nachdem aber weder Baugrenzen Grundstücke vorgeben und keine Baulinien Grenzbebauung festsetzen, sind Doppelhäuser nur bei „ideeller Grundstücksteilung“ zulässig (es gilt „offene Bauweise“). Über die Festsetzung der Firstrichtungen wird ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild gewährleistet, das sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Dabei werden die Baukörper so ausgerichtet, daß die Aufenthaltsbereiche innerhalb des Wohnraumes in südlicher Richtung angeordnet werden können. Ferner sind die nach Süden orientierten Dachflächen zur Solarenergienutzung gut geeignet. Die gewählte Gebäudeausrichtung hat zudem den Vorteil, daß Wintergärten und Terrassen an der Traufseite der Gebäude sinnvoll zu den Grundstücksfreiflächen nach Süden und Osten orientiert werden können und in den meisten Fällen eine Ausrichtung der Hausgärten ebenfalls nach Süden bzw. Südwesten erfolgen kann.

Aus den vorgenannten Überlegungen bezüglich der bestehenden Anbindung des Baugebietes an die Landesstraße L 3099 ist die Schaffung von drei weiteren Baugrundstücken im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation nur dann vertretbar, wenn mit der Planung eine restriktive Festsetzung der möglichen baulichen Nutzung erfolgt. Dazu wird in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten sollte zwei WE je Grundstück nicht überschreiten, da anderweitig mit einer nicht vertretbaren Zunahme von Fahrzeugen und damit erzeugten Verkehrsbewegungen zu rechnen ist, die die bestehende Einmündung nicht aufnehmen kann.

Der Geltungsbereich sollte insgesamt als Wohngebiet festgesetzt werden, eine gemischte Nutzung, wie dies der rechtskräftige B - Plan vorsieht, erscheint an dieser Stelle nicht angebracht. Ferner ist die nach BauNVO maximal zulässige GRZ und GFZ im Sinne eines aufgelockerten Siedlungsrandes auf Werte unter den nach § 17 zulässigen Obergrenzen zu wählen.

Auf den Grundstücken sollten entsprechende Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden, um einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zu erreichen. Für Ausgleichsmaßnahmen stehen östlich angrenzend zwei Wiesengrundstücke zur Verfügung, die für den Ausgleich erforderliche Teilfläche wird mit dem Kennbuchstaben D bezeichnet und in den Geltungsbereich des B-Planes integriert.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vorliegende Bebauungsplanung dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Insofern ist die Verfahrensweise gemäß § 2 BauGB - MaßnahmenG anzuwenden.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die Art der baulichen Nutzung wird generell „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO in einem WA zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die geplanten Bauplätze unter denen nach § 17 BauNVO in einem WA zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahl. Die Gebiete mit den Kennbuchstaben B und C werden an die Festsetzungen des rechtskräftigen B - Planes angeglichen. Ferner wird für den Teilgeltungsbereich A die Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße begrenzt.

- Kennziffer A: zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
GRZ = 0,35; GFZ = 0,35
zulässige Zahl der Wohneinheiten: 2 WE
Mindestgrundstücksgröße: 600 m²
- Kennziffer B: zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
GRZ = 0,4; GFZ = 0,4
Mindestgrundstücksgröße: 700 m²
- Kennziffer C: zulässige Zahl der Vollgeschosse: 1
GRZ = 0,4; GFZ = 0,4
Mindestgrundstücksgröße: 950 m²

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die Geschosshöhe des einen zulässigen Vollgeschosses auf 3,50 m festgesetzt. Näheres ist über die HBO - Festsetzungen bezügl. Keller- und Dachgeschosshöhe geregelt. Darüber hinausgehende Reglementierungen werden aus städtebaulicher Sicht wegen der geringen Anzahl von Bauvorhaben als nicht erforderlich erachtet.

3.2. Gestaltung der Baukörper

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird ein zulässiger Bereich zwischen 35° und 47° a.T. angegeben. Die Obergrenze richtet sich dabei nach den Vorgaben des rechtskräftigen B - Planes. Als zulässige Dachform werden, der umgebenden Bebauung entsprechend und mit Ausnahme des Gebietes mit dem Kennbuchstaben C, Satteldächer festgesetzt. Im Gebiet C wird die Dachform freigestellt, um den Bestand zu berücksichtigen. Die Firtsrichtungen werden einheitlich vorgegeben.

Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude getroffen. Auswirkungen auf die freie Landschaft ergeben sich nur unwesentlich und werden durch die vorgesehene Eingrünung teils ausgeglichen.

3.3. Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind innerhalb der Privatgrundstücke nachzuweisen. Eine Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl erübrigt sich, da die Grundstücke ausreichend Platz bieten und wegen der bestehenden Regelung durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde ein Nachweis im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Flächen für Garagen und Stellplätze werden gemäß § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB festgesetzt, ferner sind diese innerhalb der Baufenster zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in den sogenannten „Weißflächen“, d. h. Flächen ohne planungsrechtliche Festsetzungen, zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Auf eine Baulandumlegung nach BauGB kann u.U. verzichtet werden, da sich die betreffenden Grundstücke bereits im Privatbesitz der potentiellen Bauherren befinden und sich eine Umsetzung des Bebauungsplanes unter den bestehenden Eigentumsverhältnissen realisieren läßt. Es ist daher von einer privatrechtlichen Regelung der Eigentumsverhältnisse auszugehen.

5. Erschließung und Erschließungskosten

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind, unter Vorbehalt der Herstellung privater Erschließungswege und den jeweiligen Hausanschlußleitungen, nicht erforderlich.

Der Teilbereich der Parzelle 3/24 bleibt als Erschließungsweg für die rückwärtigen Parzellen erhalten. Damit sind sämtliche Grundstücksteile sowie die nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Freiflächen, an öffentliche Verkehrsflächen angebunden. Der Weg befindet sich in Privatbesitz, zur rechtlichen Bindung der Erschließungssicherheit ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich wegen der zu vernachlässigenden Anzahl von zusätzlichen Anschlüssen nicht. Die Wasserversorgung der drei geplanten Bauplätze kann als gesichert angesehen werden, eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist in der geforderten Wassermenge von 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von zwei bar sicherzustellen.

5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen zu Lasten der begünstigten Grundstückseigentümer. Ein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entfällt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrswege geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden, Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten der privaten Bauherren. Von der Gemeinde Fürth sind daher außer den erforderlichen Verwaltungskosten keine weiteren Aufwendungen aufzubringen.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.07.1997 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, worauf in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde am 31.07. bzw. 01.08.1997 hingewiesen wurde. Nach Veröffentlichung der Beschlußfassung hatten die Bürger innerhalb eines Monats die Gelegenheit, die gemeindliche Planungsabsicht zu erörtern, sich hierzu zu äußern sowie Bedenken und Anregungen aller Art vorzubringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind **keine** grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Planinhalt vorgebracht worden.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB wurden insgesamt 33 betroffene Behörden und Verbände sowie betroffene Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 08.12.1997 von der Planänderung unterrichtet. Den Beteiligten wurde eine einmonatige Frist zur Stellungnahme, jedoch bis spätestens 30.01.1998, eingeräumt. Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich **keine** grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben.

Von insgesamt 20 TöB sowie einem Bürger wurde fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben, die Stellungnahme des RP Darmstadt ging verspätet ein.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 17.03.1998 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Planung wurde als Satzungsentwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Folgende Stellungnahmen führten zu Planänderungen (unter Angabe der vorgenommenen Planänderung):

- Hess. Forstamt, Heppenheim: Zur Berücksichtigung eines erhöhten Baumfallrisikos für Hochbauten in einem Teilbereich der Parzelle 3/30 wurde der gefährdete Bereich als Schraffurfläche in den zeichnerischen Teil des B-

Planes aufgenommen und erhöhte statische Anforderungen an den Dachaufbau im Falle von Wohnräumen im DG textlich festgeschrieben.

- Hess. Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden: Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt „C“ um einen Hinweis bezüglich der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ergänzt. Ferner wurde ein Hinweis aufgenommen, der auf die anstehenden Bodenverhältnisse und eine ggf. vom Bauherren zu veranlassende Baugrunduntersuchung aufmerksam macht.
- Der Kreisausschuß des Kreises Bergstraße, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Wasserbehörde, Kataster- und Vermessungsverwaltung: Zur Berücksichtigung eines erhöhten Baumfallrisikos für Hochbauten in einem Teilbereich der Parzelle 3/30 wurde der gefährdete Bereich als Schraffurfläche in den zeichnerischen Teil des B-Planes aufgenommen und erhöhte statische Anforderungen an den Dachaufbau im Falle von Wohnräumen im DG textlich festgeschrieben. Ferner wurden die textlichen Festsetzungen unter Punkt „C“ um einen Hinweis bezüglich der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ergänzt. Der Planteil wurde darüber hinaus um die korrekten Flurstücksbezeichnungen nachgebessert.
- Bürger: Die Bedenken des Grundstückseigentümers wurden aufgegriffen und entlang der nördlichen und östlichen Seite des dargestellten Baufensters im Teilbereich „A“ ein ca. 4,50 m breiter Streifen „Weißfläche“ vorgesehen zur Umfahrung des Baufensters und Herstellung einer Zufahrt bzw. Stellplatzflächen. Die östliche Grundstücksgrenze / Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde um ca. 4,50 m in östliche Richtung verschoben, um ausreichend Freifläche zu gewährleisten. Die Grundstückstiefe in west - östlicher Richtung beträgt jetzt 30,00 m. Im Gegenzug wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze entsprechend Grünfläche ausgewiesen.

Die von den TöB und Bürgern vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind hiermit angemessen berücksichtigt. Änderungen, die sich aus der Behandlung der Anregungen und Bedenken ergaben, sind in die Planung integriert. Aus den übrigen Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung wurde in der Zeit vom 20.04.1998 bis einschließlich 19.05.1998 durchgeführt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 09.04.1998 hingewiesen wurde. Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen zur Vorentwurfsplanung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit dem Hinweis auf die öffentliche Auslegung zugesandt. TöB, die keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden schriftlich von der Auslegung unterrichtet.

Es wurden 26 Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung der Offenlegungsfrist, weitere 3 TöB durch Zusendung der Planunterlagen schriftlich von der öffentlichen Auslegung informiert. Insgesamt 5 TöB haben fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben, Privatpersonen haben sich nicht geäußert. Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich **keine** grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben, eine Planänderung hieraus erfolgt nicht.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 08.09.1998 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Planung wurde als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft gesetzt.

Bensheim, Fürth, 08.09.1998.