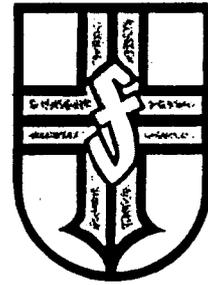


G E M E I N D E
F Ü R T H



K R E I S B E R G S T R A S S E

B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N

* I M H E I N E G A R T E N -
A M R I M B A C H E R W E G *

I M O R T S T E I L
F A H R E N B A C H

P L A N U N G S B Ü R O B Ü C H S
S P E Y E R A M R H E I N

P B S

F A S S U N G : 4/90
 7/90
 11/90
 8/91

BEARBEITET

IM AUFTRAGE DER GEMEINDE FÜRTH IM ODENWALD

IM BAULEITPLANERISCHEN TEIL DURCH DAS
PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

PBS

IM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER - OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

PLANUNGSRAHMEN - ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANUNG

NACH § 8 (2) DES BAUGESETZBUCHES SIND BEBAUUNGSPLÄNE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZU ENTWICKELN.

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FÜRTH WAR 1978 DURCH DEN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT GENEHMIGT WORDEN.

EINE UMFASSENDE 1. FORTSCHREIBUNG DIESES PLANES IN VERBINDUNG MIT DER INTEGRATION DES LANDSCHAFTSPLANES ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEGANN 1982 UND WURDE AM 15.02.1990 MIT DER GENEHMIGUNG ABGESCHLOSSEN (AZ.: IV 34-61 D 04/01 - FÜRTH - 9 -).

INHALT DIESER FLÄCHENNUTZUNGSPLANFORTSCHREIBUNG WAR AUCH DIE GEPLANTE WOHNBAUFLÄCHE "IM HEINEGARTEN - AM RIMBACHER WEG", DIE AUS DEN DREI GEBIETEN "VERLÄNGERUNG IM HEINEGARTEN", "AM ROSSGRABEN" UND "VERLÄNGERTE SCHULSTRASSE" HERVORGING (FA 1, 2A UND 4).

UM SIE IN DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG DURCHSETZEN ZU KÖNNEN, WAR EIN ANTRAG AUF ZULASSUNG EINER ABWEICHUNG VOM REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN, SÜDHESSEN, NOTWENDIG, DEM MIT BESCHIED VOM 21.10.1987 STATTGEGEBEN WURDE (AZ.: VII 51-93 D 02/07 - E - 122/84), WOBEI NUR EINE TEILFLÄCHE GENEHMIGT WURDE. DIESE TEILFLÄCHE ENTSPRICHT DER JETZT VERFOLGTEN VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG MIT AUSNAHME DER AUSGLEICHFLÄCHE.

IN DEM GENEHMIGUNGSBESCHIED HEISST ES DAZU (AUSWEISUNG DER GEPLANTEN WOHNBAUFLÄCHE "VERLÄNGERTE SCHULSTRASSE" , CA. 2,35 HA IM OT FAHRENBACH - FA 1, 2A UND 4):

" AUS LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN GRÜNDEN WIRD DER ABWEICHUNG NUR FÜR DIE GEMÄSS BEILIEGENDER KARTENSKIZZE AUF DEN UNTEREN, SÜDWESTLICHEN BEREICH REDUZIERTE FLÄCHEN ZUGESTIMMT" = GENANNTTE TEILFLÄCHE (SIEDLUNGSFLÄCHE).

WEITER WIRD DARAUF VERWIESEN, DASS DIE ANFALLENDEN ABWÄSSER DES BAUGEBIETES DEM ABWASSERVERBAND "OBERES WESCHNITZTAL"

ZUZUFÜHREN SIND UND DASS DAS BAUGEBIET ERST NACH FERTIGSTELLUNG DER REGENÜBERLAUFBECKEN IN LÖRZENBACH UND RIMBACH AUSGEWIESEN WERDEN KANN.

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG IST ES MIT DER ERARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM HEINEGARTEN - AM RIMBACHER WEG" DIE BAURECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN ZU SCHAFFEN:

- + ZUR SCHAFFUNG ZUSÄTZLICHER BAUPLÄTZE (14) IN ABRUNDUNG DER SÜDLICHEN ORTSRANDLAGE VON FAHRENBACH
- + ZUR EINBEZIEHUNG VON BESTEHENDER BEBAUUNG AUSSERHALB EINES RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLANES (IM HEINEGARTEN NR. 7, 9, 10 UND 12)
- + ZUR EINBEZIEHUNG EINER ÜBERPLANTEN BISHER UNBEBAUTEN FLÄCHE AM RIMBACHER WEG IN EIN NEUES STÄDTEBAULICHES KONZEPT (2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM RIMBACHER WEG" SÜDLICHE TEILFLÄCHE, GENEHMIGT 15.11.1978).
- + ZUR VERBESSERUNG DER VERKEHRLICHEN ERSCHLIESSUNG DURCH VERBINDUNG DER BISHER STUMPF ENDENDEN STRASSEN "AM RIMBACHER WEG" UND "IM HEINEGARTEN"
- + ZUR DARSTELLUNG DER ABSCHLIESSENDEN BEBAUUNG AM ORTSRAND OHNE EINE WEITERE ERWEITERUNG IN SÜDLICHER RICHTUNG IN DIESEM ABSCHNITT
- + ZUR ABGRÜNUNG DES GEPLANTEN NEUEN SIEDLUNGSRANDES
- + ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT

LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

DAS PLANGEBIET LIEGT AM SÜDWESTLICHEN RAND DES ORTSTEILES FAHRENBACH ANGRENZEND AN DIE BESTEHENDE BEBAUUNG DER STRASSE "AM RIMBACHER WEG" UND "IM HEINEGARTEN". VON DER BEBAUUNG AN DER STRASSE "IM HEINEGARTEN " SIND DIE 4 ANWESEN NR. 7, 9, 10 UND 12 MIT IN DAS PLANGEBIET EINBEZOGEN, DAMIT AUCH SIE KÜNFTIG BESTANDTEIL EINES VERBINDLICHEN BAULEITPLANES SIND.

IM NORDEN GRENZT ES AN DIE BEREITS BESCHRIEBENE BEBAUTE ORTSLAGE UNTER EINSCHLUSS BESTEHENDER BEBAUUNG,
IM OSTEN UND SÜDEN GRENZT ES AN DIE FREIE LANDSCHAFT,
IM WESTEN ZU EINEM TEIL AN DIE FREIE LANDSCHAFT (BEGRENZT DURCH DIE FAHRENBACHER STRASSE, K 24) SOWIE ZU EINEM TEIL AN DIE BEBAUTE ORTSLAGE "AM RIMBACHER WEG".

DER PLANBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE UND WEGPARZELLEN (OHNE AUSGLEICHSFLÄCHEN):

89/6 GEPLANTE TRAFOSTATION, 89/7, 91, 98 (TEILWEISE),
99 (TEILWEISE),
100 (TEILWEISE), 165/8 (BEBAUUNG, IM HEINEGARTEN NR. 10),
165/9 (BEBAUT, IM HEINEGARTEN NR. 12), 165/11 (BEBAUT, IM HEINEGARTEN NR. 7), 165/12 (BEBAUT, IM HEINEGARTEN NR. 9),
165/13,
287/3 (TEILWEISE, STRASSENFLÄCHE, "IM HEINEGARTEN")

DER PLANBEREICH UMFASST EINE FLÄCHE VON 1,35 HA, WOVON 0,35 HA BEREITS BEBAUT SIND.

DIE AN DEN PLANBEREICH IM SÜDEN ANGRENZENDEN AUSGLEICHSFLÄCHEN GEM. § 5 + 6 HENATG UMFASSEN EINE FLÄCHE VON 0,387 HA UND SETZEN SICH AUS TEILEN DER PARZELLEN 90 UND 97 ZUSAMMEN.

BESTANDSSITUATION

DAS PLANGEBIET LIEGT AUF EINEM NACH WESTEN GENEIGTEN AUSLÄUFER DES IM SÜDEN DER GEMARKUNG FAHRENBACH GELEGENEN LERCHENBERGES (226,4 M Ü NN) AUF DER HÖHE VON 183 BIS 199 M Ü NN. DIE NEIGUNG DER NACH WESTEN IN DAS WESCHNITZTAL ABFALLENDEN HANGFLÄCHE BETRÄGT RUND 8 %. DAS GELÄNDE, DAS FÜR EINE NEUBEBAUUNG ANSTEHT, WIRD DERZEIT NOCH LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZT, TEILWEISE ALS ACKERLAND (MAIS) ÜBERWIEGEND JEDOCH ALS GRÜNLAND.

IM WESTLICHEN TEIL, AN DER NAHTSTELLE ZU DER BESTEHENDEN BEBAUUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER EHEMALIGEN SELBSTSTÄNDIGEN GEMEINDE FAHRENBACH BZW. DES BEBAUUNGSPLANES (2. ÄNDERUNG "AM RIMBACHER WEG") MÜNDET EIN STRASSENSTÜCK DER STRASSE "AM RIMBACHER WEG" STUMPF AUF DIE PLANUNGSGRENZE.

IM ÖSTLICHEN TEIL AM ÜBERGANG DER BESTEHENDEN JEDOCH BISHER DURCH KEINEN BEBAUUNGSPLAN ABGEDECKTEN BEBAUUNG MÜNDET DIE STRASSE "IM HEINEGARTEN" EBENFALLS ALS STUMPFENDES STRASSENSTÜCK.

DIE ANGRENZENDE SOWIE DIE IM GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES BEFINDLICHE BEBAUUNG IST IN OFFENER BAUWEISE JEWEILS EINGESCHOSSIG ZUR BERGSEITE UND ZWEIFESCHOSSIG ZUR TALSEITE ERRICHTET, SODASS DIE ÖSTLICHEN STRASSESEITEN GEGENÜBER DEN WESTLICHEN UM EIN GESCHOSS HÖHER IN ERSCHEINUNG TRETEN. DIE STELLUNG DER GEBÄUDE IST TRAUFSÄNDIG, DIE FORM DER DÄCHER ÜBERWIEGEND STARK GENEIGTE SATTELDÄCHER.

PLANKONZEPT - PLANINHALT

DIE PLANUNG SIEHT IN FORTSETZUNG DER BEREITS BESTEHENDEN BEBAUUNG BZW. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN EINE OFFENE BEBAUUNG FÜR EIN- BIS ZWEIFAMLIENHÄUSER AUF INSGESAMT 14 BAUGRUNDSTÜCKEN VOR. DIE GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN BEWEGEN SICH ZWISCHEN 510 M² UND 670 M².

MIT DER FESTSETZUNG DIESER BAUWEISE UND DER DARSTELLUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN WURDE DEM CHARAKTER DER BESTEHENDEN BEBAUUNG GEFOLGT, EBENSO BEI DER FESTLEGUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG, DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WURDE INSGESAMT ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) AUSGEWIESEN UND WEICHT DAMIT IM WESENTLICHEN VON DER ÄLTEREN ANGRENZENDEN FESTSETZUNG AB, TATSÄCHLICH IST HIER IN DER VERGANGENHEIT AUCH KEINE GEMISCHTE NUTZUNG, SONDERN FAST AUSSCHLIESSLICH WOHN-NUTZUNG ENTSTANDEN.

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE IST AM SÜDLICHEN RAND DER GEPLANTEN BEBAUUNG EBENFALLS TRAUFGÄNDIG ZUR STRASSE, JEDOCH GEGEN DIE NEIGUNG DES GELÄNDES BIS ZU 90 ° GEDREHT, ANGEORDNET, DIES ERFOLGTE INSBESONDERE, UM AUCH HIERDURCH DIE ORTSRANDAUSBILDUNG BAULICH ZU VERDEUTLICHEN.

DIE HÖHE DER BEBAUUNG IST MIT RÜCKSICHT AUF DIE RANDLAGE IM PLANBEREICH WA 1 AUCH NUR EINGESCHOSSIG ZUGELASSEN (VGL. HIERZU AUCH DEN ANLIEGENDEN SYSTEMSCHNITT M 1:200).

SCHWERPUNKT DER PLANERISCHEN ÜBERLEGUNG BEI DER BESIEDLUNG DIESES TEILES VON FAHRENBACH WAR - NEBEN DER SCHAFFUNG VON BAUPLÄTZEN FÜR DEN ÖRTLICHEN BEDARF - DIE VERBESSERUNG DER VERKEHRSVERHÄLTNISSE AM ENDE DER STRASSEN "IM HEINEGARTEN" UND "AM RIMBACHER WEG", DIE EINDEUTIGE AUSBILDUNG DES SÜDLICHEN ORTSRANDES BAULICH WIE GRÜNORDNERISCH UND DER FESTLEGUNG EINER BEHUTSAMEN BEBAUUNG INSBESONDERE WAS DIE HÖHENENTWICKLUNG ANGEHT AN EINER LANDSCHAFTSÄSTHETISCH EMPFINDLICHEN STELLE.

MASSNAHMEN - KOSTEN

ZUR ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES IM SINNE DER DARGESTELLTEN PLANUNG IST EINE UMLEGUNG GEMÄSS § 45 FF BAUGB VORGESEHEN.

DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER IST GESICHERT.

IN DER DURCH DAS INGENIEURBÜRO KRIMMELBEIN ERARBEITETEN ERGÄNZUNGSPLANUNG I ZUM ENTWURF FÜR DIE WASSERVERSORGUNG DER GEMEINDE FÜRTH, ORTSTEIL FAHRENBACH, LÖRZENBACH, LINNENBACH UND ELLENBACH, VOM JANUAR 1989, DIE DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT ZUR GENEHMIGUNG VORLIEGT, WIRD NACHGEWIESEN, DASS VERSORGUNG UND BRANDSCHUTZ FÜR DAS GEPLANTE BAUGEBIET UNTER ANSATZ DER DIMENSIONSWERTE DES ENTWURFS VON 1982 GEWÄHRLEISTET SIND.

FÜR DIE ORTSENTWÄSSERUNG DES GEPLANTEN BAUGEBIETES WAR DER BAU DES REGENÜBERLAUFBECKENS (RÜB 308) AM SÜDOSTRAND DER BEBAUTEN ORTSLAGE VON FAHRENBACH VORGESEHEN. DIESER IST ZUSAMMEN MIT DEM BAU DES RÜB 307 ANFANG 1990 ABGESCHLOSSEN WORDEN. DIE WASSERRECHTLICHE ABNAHME DER BEIDEN ABWASSERBAUWERKE GEM. §§ 44 UND 69 HWG ERFOLGTE AM 17.04.1990.

DAS FÜR DIE ENTWÄSSERUNG EBENFALLS ERFORDERLICHE REGENÜBERLAUFBECKEN (RÜ 208) IN RIMBACH BEFINDET SICH DERZEIT IM BAU UND WIRD VORAUSSICHTLICH ENDE JUNI NACH DEN REGELN DER TECHNIK IN BETRIEB GENOMMEN, SODASS BIS ZUR BAULICHEN VERWIRKLICHUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG ALLE NOTWENDIGEN VORAUSSETZUNGEN IN ABWASSERTECHNISCHER HINSICHT GEGEBEN SEIN WERDEN.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM SINNE DES HESSISCHEN NATURSCHUTZGESETZES FÜR DIE AUSWEISUNG UND HERSTELLUNG DES WOHNGEBIETES "IM HEINEGARTEN - AM RIMBACHER WEG" (VGL. § 5 (1) 1 HENATG) SIND IN FORM ZWEIER AUSGLEICHSFLÄCHEN IN UNMITTELBARER NACHBARSCHAFT DIREKT IM SÜDEN ANGRENZEND AN DAS PLANGEBIET IN EINER GRÖSSE VON 3870 m² AUSGEWIESEN. HIER SOLLEN ZWEI ACKERFLÄCHEN (TEILFLÄCHEN DER PARZELLEN NR. 90 UND 97) ZU OBSTBAUMWIESEN UMGEWANDELT WERDEN. LAUT LANDSCHAFTSPLANERISCHER FESTSETZUNG SIND DIESE ALS EXTENSIV GENUTZTE OBSTWIESEN ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN. ES SIND NUR REGIONALTYPISCHE OBSTBAUMSORTEN ZU VERWENDEN, DIE MAHD SOLL MAXIMAL ZWEIMAL IM JAHR ERFOLGEN, NICHT JEDOCH VOR DEM 15. JUNI.

DIE KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES (OHNE GRUND-
ERWERB, FLANKIERENDE INFRASTRUKTURMASSNAHMEN AUSSERHALB, AUS-
GLEICHSMASSNAHMEN GEM. HENATG SOWIE INGENIEURLEISTUNGEN) BE-
LAUFEN SICH NACH KOSTENSCHÄTZUNG AUF RUND 345.500,-- DM
(EINSCHL. MEHRWERTSTEUER).

SIE GLIEDERN SICH WIE FOLGT AUF:

MIT MWST

STRASSENBAU	DM	131.000,--	DM	149.400,--
WASSERLEITUNGSBAU	DM	57.000,--	DM	65.000,--
KANALBAU	DM	98.000,--	DM	111.700,--
STRASSENBELEUCHTUNG	DM	12.000,--	DM	13.700,--
BEPFLANZUNG	DM	5.000,--	DM	5.700,--

ZUSAMMEN

DM 345.500,--

HIERVON TRÄGT DIE GEMEINDE FÜRTH ALS ERSCHLIESSUNGSKOSTEN-
TRÄGER DEN KOSTENANTEIL GEMÄSS DER DERZEIT GÜLTIGEN ER-
SCHLIESSUNGSSATZUNGEN.

DIE GEMEINDE WIRD DEN AUFZUBRINGENDEN KOSTENANTEIL IN IHREM
HAUSHALT EINPLANEN UND TEILS AUS EIGENMITTELN, TEILS AUS
FREMDMITTELN FINANZIEREN.

PBS
4/90
7/90
8/91

6149 Fürth/Odw. 06. Feb. 1992



Bürgermeister

ZUSAMMENSTELLUNG

VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
SOWIE ANZAHL DER BAUPLÄTZE UND WOHNHEITEN (WE)

BEBAUUNGSPLAN

"IM HEINEGARTEN - AM RIMBACHER WEG"

GEMEINDE FÜRTH, ORTSTEIL FAHRENBACH

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAX. 0,4
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAX. 0,5 (I) BZW. 0,8 (II)

WA 1 OFFENE BEBAUUNG

MAX. EINGESCHOSSIG
9 EINFAMILIENHÄUSER 9 WE

WA 2 OFFENE BEBAUUNG

MAX. ZWEIGESCHOSSIG
9 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER 14 WE

WOHNHEITEN INSGESAMT 23 WE

ANZAHL DER BAUPLÄTZE 18
EINWOHNER BEI EINER ANGENOMMENEN
BELEGUNG VON 2,5 PERSONEN/WE 58
FLÄCHE DES BAUGEBIETES 1,35 HA = 100,0 %
DAVON
VERKEHRSFLÄCHE MIT GRÜNFLÄCHE 0,177 HA = 13,1 %
NETTOWOHNBAULAND 1,173 HA = 86,9 %
SIEDLUNGSDICHTE 43 EW/HA
WOHNUNGSDICHTE 17 WE/HA

PBS

4/90 8/91

7/90

11/90

