

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

1. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudetiefe wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

2. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen:

Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich der Sportfreianlage sind kleinere Gebäude bis maximal 50 m² Grundfläche zur Unterbringung von Sport und Pflegegeräten zulässig.

3. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten, extensiv genutzten Wiesen sind einmal jährlich nach der Hauptblüte zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

4. § 9 (1) Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Sportzentrum grundsätzlich die Bestimmungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) gelten.

Am Sonn- und Feiertagen darf innerhalb der Ruhezeiten (13:00 - 15:00 Uhr) auf dem Hauptfeld mit Leichtathletikanlage kein Sportbetrieb stattfinden. Unbegrenzt zulässig ist in dieser Zeit der Sportbetrieb auf dem östlichen Trainingsplatz (Nebenplatz). Ausnahmen zu dieser Festsetzung regelt das Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. die 18. BImSchV.

Die Oberkante des festgesetzten Erdwalls um das östliche Spielfeld (Nebenplatz) muss mind. 1,50 m über der Oberkante des Spielfeldes liegen.

Die Oberkante des festgesetzten Erdwalls zwischen dem öffentlichen Parkplatz und dem westlichen Spielfeld (Hauptplatz) muss mind. 3,00 m über der Oberkante des Spielfeldes liegen.

Die Oberkante des festgesetzten Erdwalls nördlich des öffentlichen Parkplatzes muss mind. 1,50 m über dem Parkplatzniveau liegen. Dieser Erdwall ist durch eine Lärmschutzwand auf der Walkkone (vorzugsweise Gablonen oder ähnliches System) um ca. 2,00 m bis zu max. 2,50 m zu erhöhen.

**zusätzliche Organisatorische Lärmschutzmaßnahmen:**

Tags innerhalb der Ruhezeiten (20:00 - 22:00 Uhr, sonn- und feiertags zusätzlich 13:00 - 15:00 Uhr) ist der Parkplatz z.B. durch Absperrungen auf 55 nutzbare Stellplätze zu begrenzen. Ausgenommen hiervon sind seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV.

Im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ist keine Nutzung des Parkplatzes zulässig.

Durch z.B. Ordnungskräfte ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Punktspielen auf dem Parkplatz keine störenden Geräusche durch die Besucher entstehen (Rufen, Hupen, Musik usw.).

Die für den Parkplatz festgesetzten Lärminderungsmaßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen gelten außer für Sportveranstaltungen auch für im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart zulässige Kulturveranstaltungen in der Sporthalle. Auch hierbei ist insbesondere eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzung der Sporthalle für Veranstaltungen die Vorschriften der Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden sind.

5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe verwendet werden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aucuparia	Eberesche
malus sylvestris	Wildapfel	pyrus communis	Wildbirne
malus domestica	Lokale Most- und Extensivapfelsorten		
Crataegus laevigata	Weißdorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pflaumenholzchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Die Pflanzstandorte von Bäumen sind im Rahmen der Detailplanung verschiebbar, jedoch soll ihre Mindestzahl erhalten bleiben und das Gestaltungszept gewahrt werden.

Zu verwenden ist Baumschulware in folgenden Mindestgrößen: Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, Heister - je nach Art - 200 cm Höhe, Sträucher - je nach Art - 80-90 cm Höhe, mind. 2 x verpflanzt.

Gebäudefassaden mit nur untergeordneten Fensteröffnungen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

6. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

A. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Außere Gestaltung baulicher Anlagen:

Fassaden im Randbereich zur freien Landschaft sind mit gedeckten Farben anzulegen.

2. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen:

Pro fünf nebeneinander liegender Stellplätze ist mindestens ein großkröniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasenmatt, Breitflurpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

3. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die Zugangsbereiche zum Spielfeld sowie zum Sporterheim sind mit einer wassergebundenen Deckschicht oder breitflurigem Pflasterbelag anzulegen.

Untergeordnete Wege sollen als Erdweg oder mit wassergebundener Decke ausgeführt werden.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

4. § 42 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchszwecke und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

**C. Hinweise**

1. Versorgungsleitungen:

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu erichten.

2. Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Nachweis der Löschwasserversorgung:

Für das Plangebiet besteht kein technischer Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³ für eine Löschzeit von 2 Stunden bei einem Mindestdruck von 1,5 bar nachzuweisen. Der Nachweis ist dem zuständigen Kreisbrandinspektor vorzulegen.

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.



**Gemeinde Fürth**  
**Bebauungsplan FÜ 54 "Gesamtschule und Sportzentrum"**

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstücke Nr. 21/1, Nr. 30/6, Nr. 76/2 (tw.), Nr. 85, Nr. 90/2 (tw.), Nr. 95/8, Nr. 102/2, Nr. 124/36, Nr. 130/2, Nr. 310/1, Nr. 311 und Nr. 312



Mit dem Bebauungsplan FÜ 54 "Gesamtschule und Sportzentrum" werden die bestehenden Bebauungspläne FÜ 6 "In der Leimkaut, Langer Acker, Roten Leppen, In den Betten" in den entsprechenden Teilflächen, FÜ 19 "Sportzentrum Schulstraße" und FÜ 23 "Schulstraße Sportzentrum 2. Änderung" überplant und durch den Bebauungsplan FÜ 54 "Gesamtschule und Sportzentrum" ersetzt.

**LEGENDE**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

VERSORGUNG, GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Schule § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VEHREKRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- hier: Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen Sportplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN FÜR NATUR-UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 4 BauGB
- Lärmschutzwand § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Planung Höhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellung

- Gebäude Bestand
- Bebauungsvorschlag
- Böschung

Kennbuchst.	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform
			Zahl der max. Vollgeschosse GRZ GFZ GR GF	Dachneigung
A	öffentliche Grünfläche "Sportplatz"	offen	II - - 700m² 700m²	freigestellt
B	Fläche für Gemeinbedarf "Schule"	abweichend <sup>1)</sup>	II 0,4 0,7 - -	Flachdach
C	Fläche für Gemeinbedarf "Schule und Vereinsport"	abweichend <sup>1)</sup>	II 0,6 1,2 - -	Flachdach

<sup>1)</sup> Es gilt abweichende Bauweise. Unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO sowie der Baugrenzen sind auch Baukörperlängen über 50m zulässig.

**PLANVERFAHREN**

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung	am 26.03.2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	am 10.11.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB	vom 20.11.2007 bis 21.12.2007
Beteiligung der berührten Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 13.11.2007
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB	am 17.03.2008

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

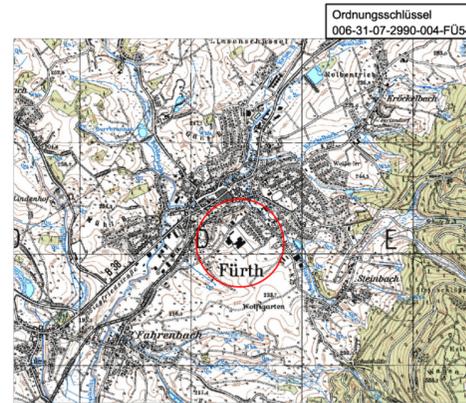
  
Unterschrift  
Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

  
Unterschrift  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Planzeicherverordnung (PlanzV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.



**Gemeinde Fürth**

**Bebauungsplan FÜ 54**  
**"Gesamtschule und Sportzentrum"**

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 03.017  
Datum: März 2008 Plan-Nr.: s\_1000\_mF  
gez.: SF/BJ geö.: -

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7 64625 Bensheim  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12 e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de