

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(September 2015)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ in der Kerngemeinde Fürth. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des als **WA** festgesetzten Gebietes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Für die Niederschlagswasserversickerung/-einleitung ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnis Antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen, dass die Versickerung/Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser/ Oberflächengewässer eingetragen werden können.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer

wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

3. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Aufenthalts- und Schlafräume an straßenzugewandten Gebäudeseiten sind mit technischen Anlagen zur schallgedämmten Raumlüftung zu versehen (z.B. Hafencity-Fenster, schallgedämmte Lüftungselemente etc.). Als Ausnahme kann ein Verzicht auf entsprechende Maßnahmen zugelassen werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung aus energetischen Gründen) versehen ist.

Im Rahmen der Bauvorlagen ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen (die DIN-Norm kann bei der Gemeinde eingesehen werden). Bei der Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen (Wände und Fenster) in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße ist die Verkehrsmenge der Bahnhofstraße und der Steinbacher Straße als Lärmquelle zu berücksichtigen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück befindliche Bestandsbäume werden abgerechnet.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Strauch- bzw. Heckenpflanzung hat mindestens zweireihig als frei wachsende Hecke in einer Breite von mindestens 3,0 m zu erfolgen. Zur Anpflanzung sind ausschließlich Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Sträucher (Pflanzabstand 1,5 x 1 m, Qualität der Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

Im Falle abgängiger Gehölzbestände sind Ersatzpflanzungen unter Berücksichtigung der vorgenannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 40° auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund sind unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 HDSchG bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Der Gemeinde Fürth liegen ebenfalls keine entsprechenden Informationen für das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war davon auszugehen, dass eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG nicht erforderlich ist. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Als Ausnahme können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich jederzeit gesetzliche Änderungen zum Artenschutz ergeben können und die jeweils geltende Gesetzeslage zu beachten ist.

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

8. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass soweit die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden vorgesehen ist, grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

9. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

10. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

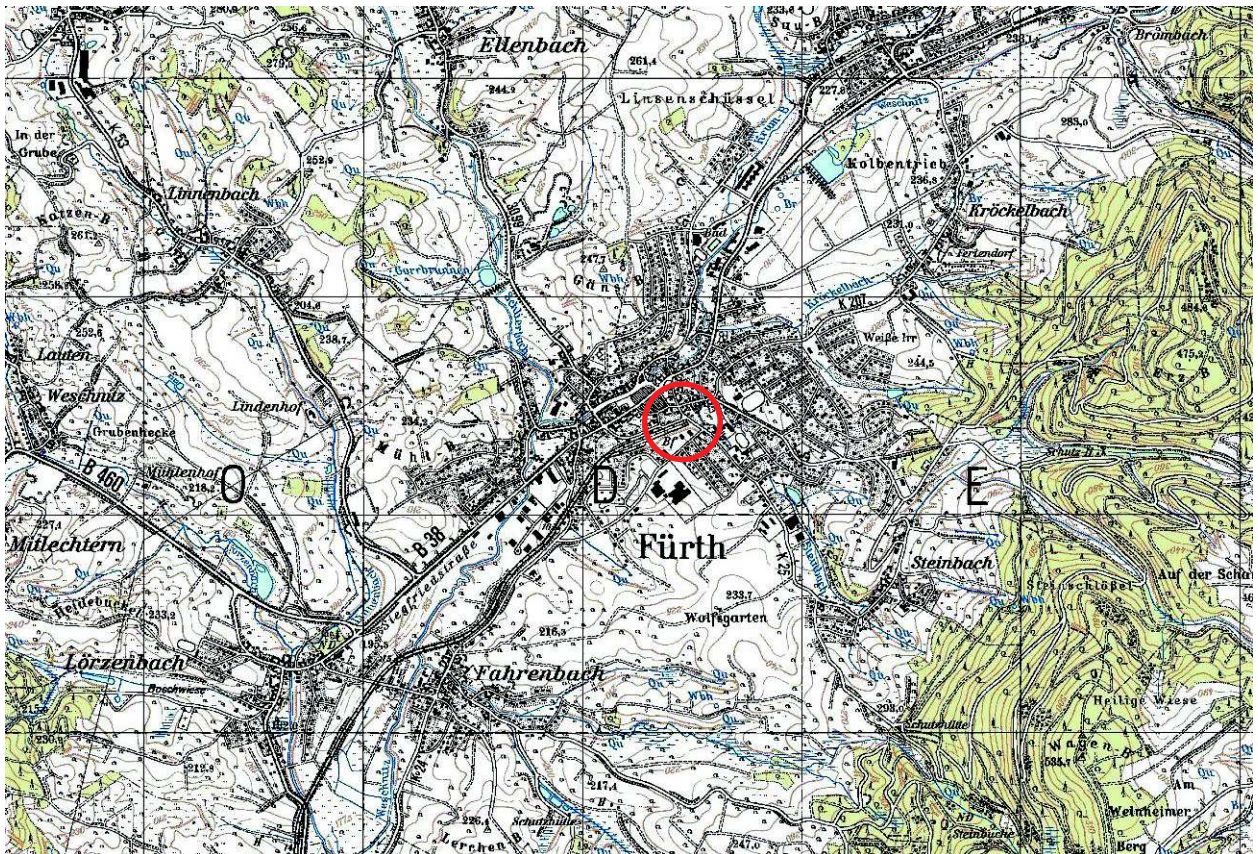
11. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Steinbacher Straße - K25). Forderungen gegen den Straßenbaulastträger oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind ausgeschlossen, da die Kreisstraße planfestgestellt ist.



Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ in der Kerngemeinde Fürth



Begründung

September 2015

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	8
I.1.7	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz	9
I.1.8	Denkmalschutz	9
I.1.9	Immissionsschutz	10
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	13
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
II.	Belange von Natur und Landschaft	13
III.	Planverfahren und Abwägung	16

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, in einem zentralen Bereich in der Kerngemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem mehrstöckigen Wohnhaus in Form von altersgerechtem bzw. barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Durch die zentrale Lage in der Ortsmitte und der damit verbundenen fußläufigen guten Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen - auch dem ÖPNV - erscheint dieser Standort für Senioren als sehr vorteilhaft. Zudem ist das betreffende Grundstück zurzeit städtebaulich nicht adäquat genutzt, da es als Parkplatz aufgrund der Entfernung zum Bahnhof nur schwach frequentiert wird. Eine Nutzungsaufwertung in Form von Wohnbebauung erscheint hier sinnvoll. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur und den Anforderungen an diese Wohnform soll ein großzügiger Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Erfahrungsgemäß besteht bei den Nutzern dieser Wohnform (häufig Personen mit alters- oder gesundheitsbedingten Mobilitätseinschränkungen) kein ausgeprägter Wunsch nach eigenen Grün- & Gartenflächen, da die Pflege entsprechender Gartenflächen als zu aufwändig oder teilweise auch als nicht mehr bewältigbar empfunden wird. Wichtiger für diese Wohnform ist die Möglichkeit zur barrierefreien und räumlich nahen Nutzung von Balkonen und Dachterrassen. Das vorliegende Gebäudekonzept mit Kellerräumen und Garagen im Erdgeschoss weist in den Wohngeschossen ansprechende Balkone auf, die aufgrund der Lage in den Obergeschossen auch etwas blickgeschützt sind. Neben den erforderlichen Stellplätzen und Hauszuwegen bzw. Zufahrten sind im Rahmen der Objektplanung aber auch gemeinschaftlich nutzbare begrünte Freiflächen auf dem Grundstück vorgesehen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Ursprungsplanes geschaffen werden, da dieser auf dem betreffenden Grundstück keine Bebauung zulässt.

Im Hinblick auf die Erhaltung von Natur und Landschaft im Außenbereich gewinnt die maßvolle Nachverdichtung von Flächen in bestehenden Baugebieten immer mehr an Bedeutung. Es wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die ergänzende Bebauung Rechnung getragen. Auch aus regionalplanerischer Sicht ist eine Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen anzustreben.

Das Verfahren kann, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines nach § 30 BauGB beplanten Bereiches handelt als Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Ausnutzung bestehender Erschließungs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen, als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Fürth, Flurstücke Nr. 467/29 (teilweise), Nr. 467/37 (teilweise), Nr. 467/38 (teilweise), Nr. 470/10 (teilweise) und Nr. 470/11 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha.

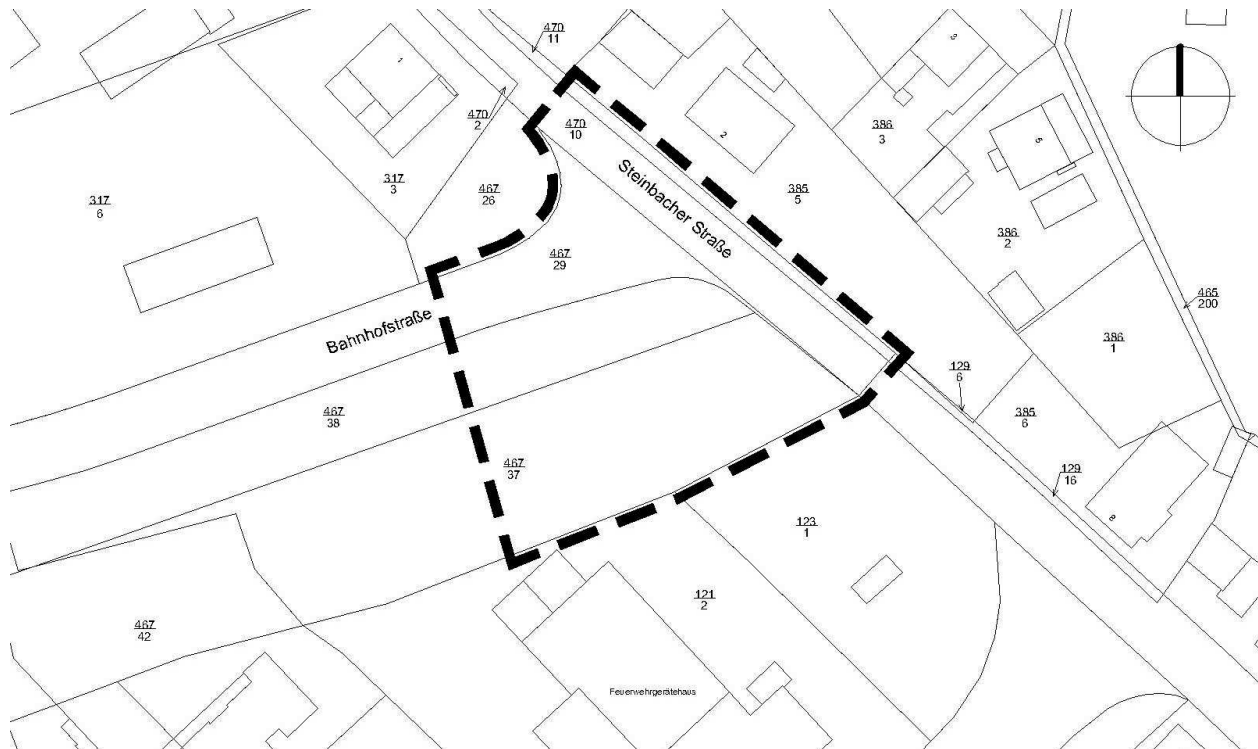


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Siedlungsfläche - Bestand“ dargestellt. Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) steht dieser Darstellung nicht entgegen. Seitens der zuständigen Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren ausdrücklich mitgeteilt, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden kann. Darüber hinaus wurde bestätigt, dass die Umstrukturierung mit Wohnbebauung im Rahmen einer Nachverdichtung an dieser Stelle als sinnvolle Stadtentwicklungsmaßnahme bewertet wird und dem Ziel von § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Demzufolge wird die Planung von der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt sogar ausdrücklich begrüßt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt das Plangebiet teilweise als „Mischgebietsfläche“ und „Verkehrsfläche“ für den ruhenden Verkehr dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB kann mit dem vorliegenden Verfahren somit nicht gefolgt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal jedoch nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

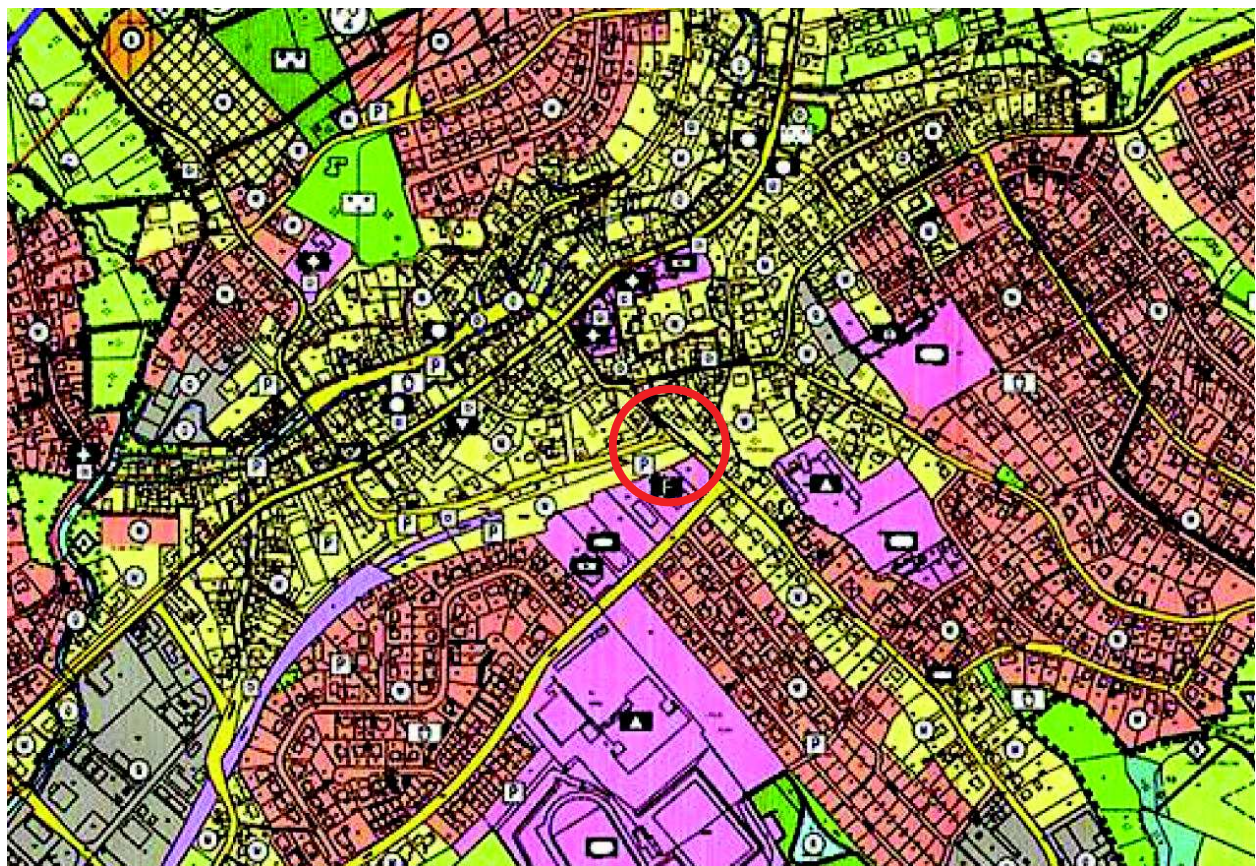


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan (unmaßstäblich)

Der Ursprungsbebauungsplan „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ (rechtskräftig seit dem 22.04.2008) setzt im entsprechenden Planbereich eine öffentliche Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ fest. Außerdem finden sich Flächen für Gehölzerhalt.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in der Kerngemeinde Fürth, zwischen Bahnhofstraße die das Plangebiet nördlich begrenzt und Steinbacher Straße (Kreisstraße 25) im Osten und Schulstraße im Süden. In ca. 200 m Entfernung befindet sich in westlicher Richtung der Bahnhof von Fürth der gleichzeitig auch einen ÖPNV-Knotenpunkt darstellt.

Nördlich des Plangebietes, der Steinbacher Straße folgend, verläuft in ca. 150 m Entfernung die Erbacher Str. (Bundesstraße 38) als Hauptverbindungsstraße von Mörlenbach nach Reichelsheim. Die dominierende Bebauung in der nordöstlichen Umgebung sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Als Dachformen überwiegen Sattel- und Walmdächer in rötlich-braunen Farbtönen. Neben der umliegenden Wohnbebauung befindet sich südlich des Plangebietes angrenzend der Feuerwehrstützpunkt Fürth und in südwestlicher Richtung ein Altenheim, eine Einrichtung für betreutes Wohnen, ein Kindergarten sowie der Bahnhof mit Park and Ride-Anlage.

Bei den für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich im nördlichen Grundstücksbereich um öffentliche Verkehrsflächen die zurzeit als Parkplätze genutzt werden sowie im südlichen Teilbereich eine kleinere öffentliche Grünfläche und Gehölzstrukturen im Bereich einer Böschung zum höher gelegenen Feuerwehrgrundstück. Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Norden nach Süden hin an.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die Bahnhofstraße und die Steinbacher Straße erschlossen. Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die Umsetzung des Planvorhabens ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Um die Befahrbarkeit der unter dem Gebäude geplanten Garagen einerseits sicherzustellen und andererseits geordnete und sichere Verkehrsabläufe zu gewährleisten, wird im unmittelbaren Einmündungsbereich Bahnhofstraße/Steinbacher Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Bereich der Straßeneinmündung liegen im Übrigen ausreichende Sichtweiten vor, so dass die Sicherheit der Verkehrsabläufe an dieser Stelle gegeben ist.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen zur Herstellung der Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden. Die Neubebauung ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sowie die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen. Das Plangebiet ist bereits in der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Fürth berücksichtigt.

Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren ist im Übrigen auch die Gasversorgung des Planbereiches durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung eines zentralen Siedlungsbereiches und ist gerade im Hinblick auf die Zielgruppe der Senioren mit der Nähe zum Ortskern und den ÖPNV-Haltepunkten ideal. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Anforderungen an einen gesicherten Verkehrsablauf sowie die Gewährleistung der Erschließungsbelange. Regelungen, für die im BauGB keine Ermächtigungsgrundlage besteht (wie z.B. zur Geschwindigkeitsbegrenzung), sind im Übrigen außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch die zuständigen Stellen zu bewerten und zu treffen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz und die Förderanlagen der Gemeinde Fürth gewährleistet. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann über das Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Für die Niederschlagswasserversickerung/-einleitung ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnis Antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen, dass die Versickerung/Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser/ Oberflächengewässer eingetragen werden können.

Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich und ist in der Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Fürth berücksichtigt. Konkrete Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind mit den Bauvorlagen zu führen. In diesem Zusammenhang ist auch ein Versickerungsnachweis sinnvoll, der mit dem ohnehin für die Bauwerksgründung zu erstellenden Bodengutachten erbracht werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Fürth ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.6.6 Abwasser

Innerhalb der Straße „Bahnhofstraße“ sind bereits Kanalleitungen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung verlegt. Die Bestandsbebauung entlang der Straße ist hieran angeschlossen. Für die ergänzende Neubebauung sind Hausanschlüsse auf Kosten der Bauherren neu herzustellen. Der für die Abwasserbeseitigung zuständige Abwasserverband wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat keine Einwendungen hierbei vorgebracht. Nach Bestandsunterlagen der Gemeinde ist in der Bahnhofstraße ein DN 300 und in der Steinbacher Straße ein DN 500 Abwasserkanal verlegt. An beide wäre ein Anschluss möglich, so dass auch seitens der Gemeinde keine Probleme bei der Abwasserbeseitigung gesehen werden, zumal die Schmutzwassermenge eines Einzelgebäudes innerhalb eines Mischwasserkanalsystems vernachlässigbar ist. Die Abwasserentsorgung ist daher sichergestellt.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen. Ein Anschluss an die Kanalisation kann nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

I.1.7 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Planbereich nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Der Gemeinde Fürth liegen ebenfalls keine entsprechenden Informationen für das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Pkw-Stellplatz und Grünfläche ist nicht von relevanten Bodenverunreinigungen auszugehen.

Die Flächen in Bahnhofsnähe (entlang der Bahnhofstraße) wurden zeitweise als Lagerflächen der Bahn und später der Raiffeisenwarengenossenschaft genutzt. Im Zusammenhang mit dem Abriss der ehemaligen Lagerhallen der Bahn bzw. der Raiffeisenwarengenossenschaft erfolgte eine historische Erkundung in Bezug auf Altlastenverdachtsflächen. Ein konkreter Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen ergab sich dabei nicht. Es wurden hier auch während der Abbrucharbeiten keinerlei organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Ein ergänzender Untersuchungsbedarf wird für das vorliegende Plangebiet aufgrund dieser Vorkenntnisse nicht gesehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

I.1.8 Denkmalschutz

Westlich des Planbereichs befindet sich das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Bahnhofsgebäude, das vor einigen Jahren denkmalgerecht saniert wurde. Weitere geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.9 Immissionsschutz

Die Verkehrsmenge der Steinbacher Straße liegt gemäß Zählungen aus dem Jahr 2009 (Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau) in den beiden Spitzenstunden bei etwa 500 Kfz/h. Auch wenn dies erheblich weniger Fahrzeuge sind, als beispielsweise im Bereich der Bundesstraße 38, an der sich ebenfalls Wohngebäude befinden, werden im Sinne der Lärmvorsorge verbindliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

So sind Aufenthalts- und Schlafräume an straßenzugewandten Gebäudeseiten mit technischen Anlagen zur schallgedämmten Raumlüftung zu versehen (z.B. Hafencity-Fenster, schallgedämmte Lüftungselemente etc.). Als Ausnahme kann ein Verzicht auf entsprechende Maßnahmen zugelassen werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage (kontrollierte Wohnraumlüftung aus energetischen Gründen) versehen ist.

Im Rahmen der Bauvorlagen ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen. Bei der Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen (Wände und Fenster) in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße ist die Verkehrsmenge der Bahnhofstraße und der Steinbacher Straße als Lärmquelle zu berücksichtigen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

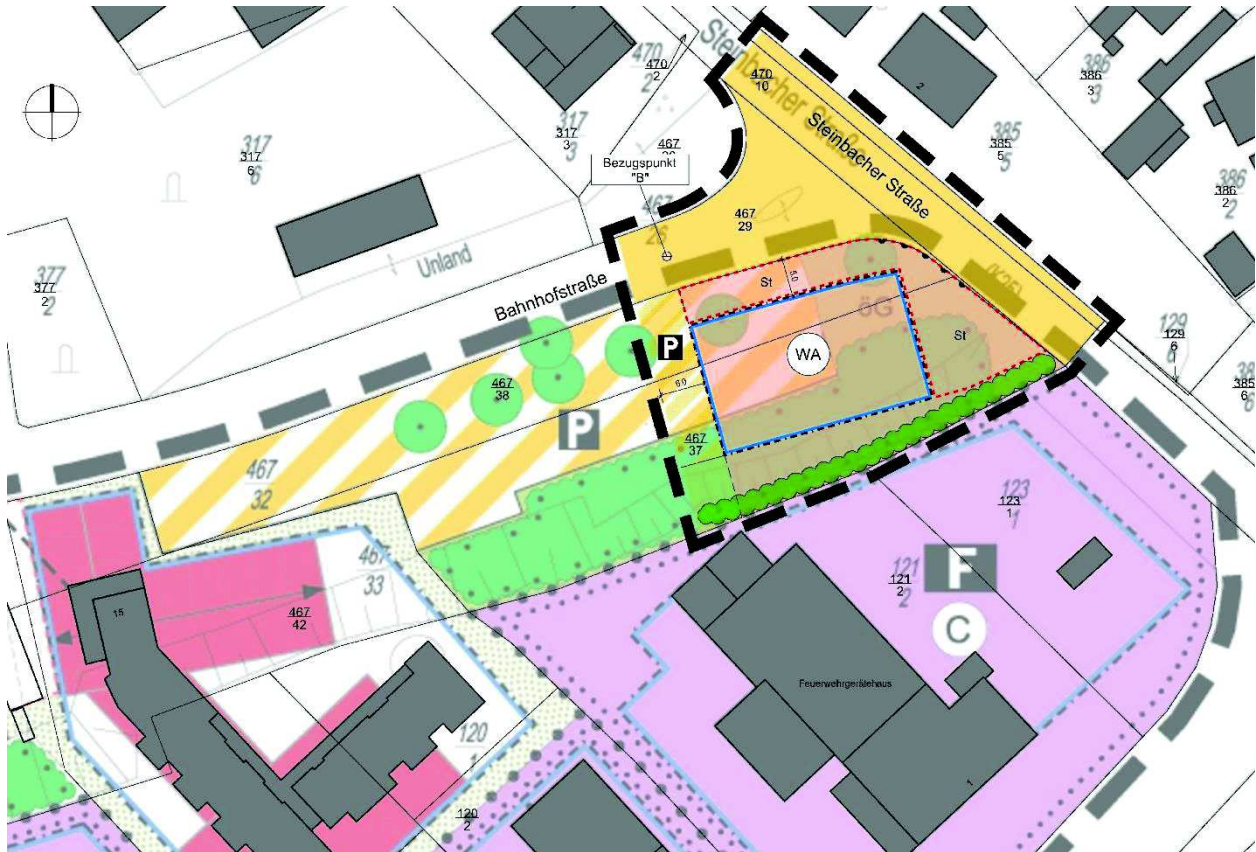


Abbildung 6: Überblendung mit den zeichnerischen Festsetzungen (unmaßstäblich)



Abbildung 7: Geplantes Gebäude, Ansicht aus nordwestlicher Richtung (unmaßstäblich)



Abbildung 8: Geplantes Gebäude, Ansicht aus nordöstlicher Richtung (unmaßstäblich)

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ausgeschlossen. Die verschiedenen Nutzungsausschlüsse spielen bei der aktuellen Grundstücksnutzung keine Rolle, da sie ohnehin nicht vorhanden oder beabsichtigt sind. Nachdem der Bebauungsplan dauerhaft gilt, sind entsprechende Nutzungsausschlüsse für eventuelle spätere, aus heutiger Sicht nicht absehbare Folgenutzungen relevant.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2, die Zahl der Vollgeschosse mit III sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 14,50 m über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgesetzt. Die Werte entsprechen den üblichen Werten für Wohngebiete in zentralen Ortsbereichen und tragen der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die GRZ einzurechnen.

Den Anforderungen von Senioren entsprechend, werden den Wohnungen Einzelgaragen im Erdgeschoss zugeordnet, die über einen Fahrstuhl mit den Wohnungen verbunden sind, so dass die Wohnungen ohne Witterungseinflüsse erreichbar sind. Durch die Integration der Garagen in das Untergeschoss wird auch dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Zielgruppe Rechnung getragen (Zugang von der Garage direkt in das Treppenhaus ohne das Haus verlassen zu müssen). Aufgrund des erhöhten Platzbedarfes der Garagen bzw. deren Zufahrten wird gemäß § 19 Abs. 4

Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch entsprechende Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf.

I.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Gebäude sind unter Wahrung der Grenzabstände zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 12° bis 40° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze und Garagen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren auf den Grundstücken nachzuweisen. Pkw-Stellplätze sind hierbei mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Diese Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze bezieht sich nur auf die Stellplatzflächen selbst. Selbstverständlich steht es dem Bauherrn frei, auch weitere Flächen wie die Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Nachdem gerade bei der Zielgruppe der Senioren aber auch die Begehbarkeit befestigter Flächen mit Gehhilfen eine große Rolle spielt, erfolgt keine weitergehende Regelung zu den sonstigen befestigten Flächen des Grundstückes.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist vorgesehen. Diese soll zu gegebener Zeit durch Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Vergleich zur Ursprungsplanung werden Parkplatzflächen, öffentliche Grünflächen und mit Gehölzen bestandene Böschungsflächen überplant. Aufgrund der erforderlichen Arbeitsräume und des Bauablaufs lassen sich die Grünstrukturen des Grundstückes mit Ausnahme von Gehölzen am südlichen Grundstücksrand nicht erhalten. Eine Minimierung dieser Eingriffe ist ohne Verzicht auf das Vorhaben oder zumindest eine erhebliche Reduzierung der Grundfläche nicht möglich. Die Bedeutung insbesondere der kleinen und weitgehend ungestalteten Grünfläche für die Wohnqualität des umliegenden Ortsbereiches wird als nicht besonders hoch eingeschätzt. Die Schaffung von zentral gelegenem barrierefreien Wohnraum wiegt in der Abwägungsentscheidung schwerer. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist das Vorhaben der Innenentwicklung zudem grundsätzlich einer Außenbereichsentwicklung vorzuziehen.

Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Plangebietes mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus einer festgelegten Artenliste anzupflanzen. Auf dem

Baugrundstück befindliche Bestandsbäume werden hierbei angerechnet. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Im Falle abgängiger Gehölzbestände sind Ersatzpflanzungen unter Berücksichtigung der vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen.

Durch bauliche Maßnahmen können ggf. Beeinträchtigungen der Lebensräume von Tieren auftreten. Hierzu sind die entsprechenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Durch folgende Festsetzungen sollen planungsbedingte Auswirkungen auf Tierarten minimiert werden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Jederzeit zulässig sind aber schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen im Rahmen einer üblichen Gartenbewirtschaftung, wobei auch hier die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden sind.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zwischen benachbarten Flächen und dem Plangebiet zu gewährleisten, sind Mauern (mit Ausnahme von Naturstein-Trockenmauern wegen ihrer besonderen Funktion als Lebensraum) als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig und bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Loeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Es liegen der Gemeinde im Übrigen keine Informationen über Vorkommen geschützter Arten innerhalb des Plangebiets vor. Aufgrund der im Bereich der geplanten Baugrundstücke bisherigen Nutzung als Parkplatz bzw. Wiesenflächen ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Insbesondere ein Vorkommen von Zauneidechsen kann aufgrund der Verschattung des Plangebietes durch die im Böschungsbereich vorhandene Baumhecke ausgeschlossen werden. Es bestehen auch keine als Habitate für Eidechsen geeigneten Strukturen wie Steinhaufen, Holzstapel o.ä.

Die Baumhecke im Bereich der Böschung auf der Südseite des Grundstücks ist Bruthabitat für verschiedene Heckenbrüter. Für die im Planbereich daher mit Sicherheit vorkommenden synanthropen Arten bestehen im direkten Umfeld jedoch ausreichend Ersatzhabitate. Auch wird für den Fall der baubedingten Räumung der Hecke eine Ersatzanpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Bereich der Hecke an der Böschung sind keine Bäume mit Baumhöhlen vorhanden. Es bislang auch keine Gebäude im Plangebiet, so dass keine Habitate für Gebäudebrüter oder Fledermäuse bestehen. Weiterer faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird aufgrund des vorgenannten Sachverhalts nicht gesehen.

Bei allen Bauvorhaben sind dennoch - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war davon auszugehen, dass eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG nicht erforderlich ist. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausnahme können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Rodung durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich jederzeit gesetzliche Änderungen zum Artenschutz ergeben können und die jeweils geltende Gesetzeslage zu beachten ist.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 21.04.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Nachverdichtung im Bereich einer bereits beplanten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Ausnutzung bestehender Erschließungs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 08.06.2015, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.04.2015 hingewiesen wurde. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 27.04.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 08.06.2015 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwände. Dies führte im Wesentlichen dazu, im Sinne der Lärmvorsorge die bisherige Empfehlung zum Schallschutznachweis im Rahmen von Bauvorlagen als verbindliche Festsetzung zu treffen. Zudem wurde ein Verbot der Ein- und Ausfahrt im unmittelbaren Einmündungsbereich Bahnhofstraße/ Steinbacher Straße und die Rücknahme der Baugrenze von 3,00 m auf 5,00 m entlang der Bahnhofstraße ergänzt, um geordnete und sichere Verkehrsabläufe zu gewährleisten. In der Begründung wurden darüber hinaus Erläuterungen insbesondere zur Erschließung (inkl. Ver- und Entsorgung sowie Verkehr), zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf die Bepflanzung und zum Artenschutz ergänzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 55 „Zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 22.09.2015 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.