Textliche Festsetzungen

(Juni 2011)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ in der Kerngemeinde Fürth überein.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6, 7, 11 und 16 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Festsetzungen bestimmt.

Für die Kennziffern 2 und 5 (Kerngebiet nach § 7 BauNVO) gilt: Es sind ausschließlich mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig. Von den nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe und Tankstellen, die nicht den Festsetzungen eines Mischgebietes genügen, unzulässig. Wohngebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig).

Innerhalb der Teilbereiche mit den Kennziffern 2 bis 6 sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

Im Teilbereich mit der Kennziffer 4 (SO - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO) ist die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung auf maximal 2.000 m² begrenzt.

In diesem Teilbereich sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Schreibwaren, Schulbedarf,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Farben, Lacke und Tapeten,

- Installationsmaterial, Heizung, Öfen,
- Erde, Torf,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Werkzeuge,
- sonstige Sortimente mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche und maximal 5 % je Einzelsortiment.

Im Sondergebiet sind zudem ladenförmig betriebene Dienstleistungsbetriebe zulässig wie z.B. Copyshop, Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Schneiderei, Schlüsseldienst, Schuster, Wäscherei, Reinigung, Versicherungsagentur, Reisebüro, Postagentur.

Innerhalb des Sondergebietes können Wohnungen bis zu 25 % der Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die festgesetzte Traufwandhöhe kann bei Rücksprüngen der Traufwand auf bis zu 1/3 der Gebäudelänge entsprechen erhöht werden.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

An den im Plan festgesetzten Stellen sind Bäume und Hecken der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 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, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher (je nach Art 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt):

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
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 lantana	Schneeball

An die Bahnanlagen angrenzende Bepflanzungen haben folgende Mindestabstände einzuhalten:
Für Bäume und Sträucher gilt: Pflanzabstand zu Bahnanlagen = Endwuchshöhe [m]

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Satteldächer oder Walmdächer, mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen auszubilden. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

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

3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 37 Abs. 4 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu 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 errichten.

3. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Näheres regelt die Hausnummernverordnung.

4. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- 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.

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind im Plangebiet zwei Altstandorte vorhanden:

- Fahrenbacher Straße 2 (Eintrag für einen Abschlepp- und Bergungsdienst)
- Fahrenbacher Straße 6 (Eintrag für ein Tanklager)

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten im Bereich dieser Grundstücke ist die für Altstandorte und Bodenschutz zuständige Behörde zu beteiligen.

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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

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.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Gewerbegrundstücken für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nach geltendem Abwasserrecht unzulässig.

5. Immissionsschutz

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der angrenzenden Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

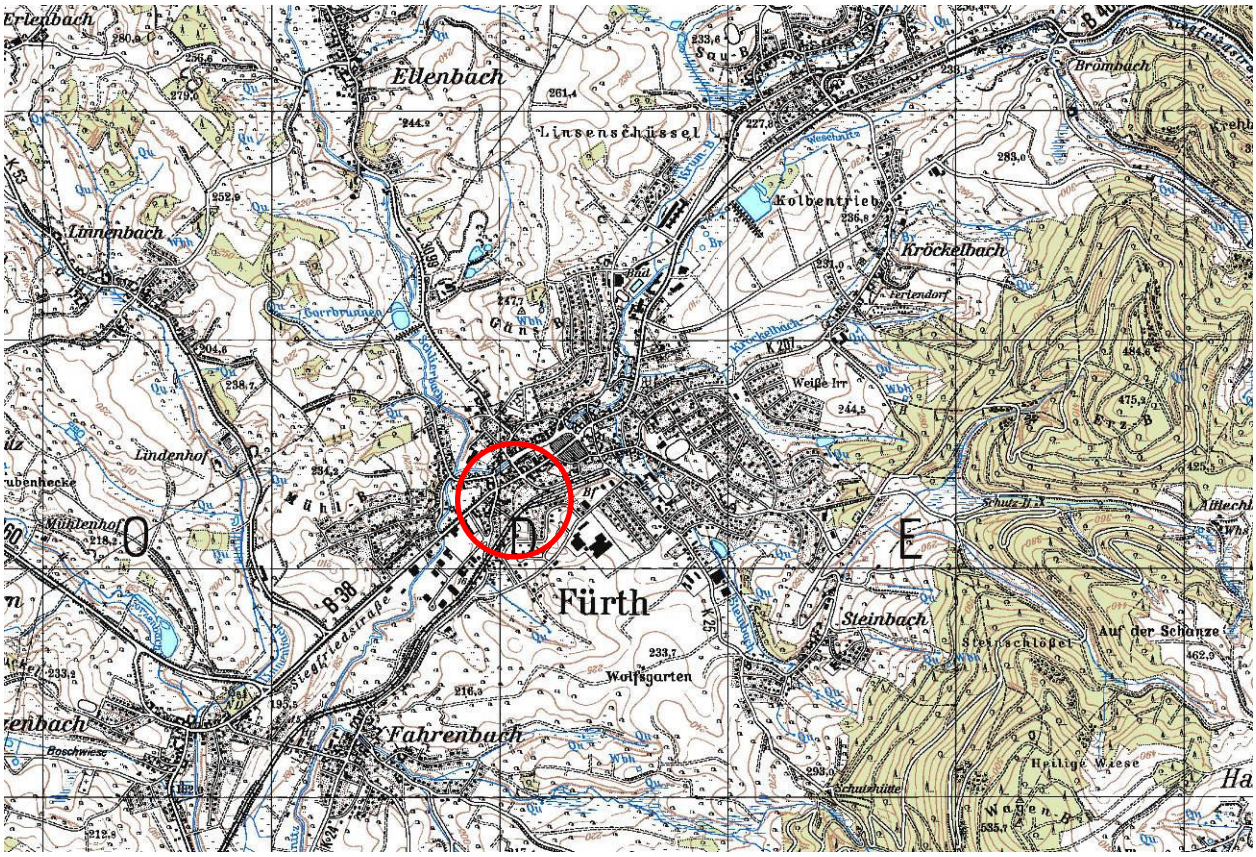
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind sowie Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe bzw. an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar an einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 38). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Ordnungsschlüssel: 006-31-07-2990-004-FÜ24-03

Gemeinde Fürth

3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ in der Kerngemeinde Fürth



Begründung

Juni 2011

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 3
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 7
I.1.5 Erschließungsanlagen 8
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 8
I.1.7 Altlasten 9
I.1.8 Denkmalschutz 10
I.1.9 Immissionsschutz 10
I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 10
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
I.2.2 Bauweise und Firstrichtungen 12
I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 12
I.3 Ver- und Entsorgung 13
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 13
II. Belange von Natur und Landschaft 13
III. Planverfahren und Abwägung 14

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Betten“ befinden sich verschiedene Geschäftsgebäude eines Haushalts- und Eisenwarengeschäftes. Die Firma möchte zur Optimierung ihrer Betriebsabläufe sowie zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit eine Gebäudeerweiterung vornehmen bzw. ein Geschäftshaus neu errichten. Im Sinne der Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels ist das Vorhaben grundsätzlich zu begrüßen. Positive Auswirkungen der vorliegend geplanten Firmenerweiterung werden auch für umliegende Geschäftslagen erwartet, da es sich bei dem Haushalts- und Eisenwarengeschäft um einen der „Magnete“ des Fürther Einzelhandels handelt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „In den Betten“ wurde im Jahr 1999 als Satzung beschlossen und wies aus damaliger Sicht ausreichende und umfangreiche Flächen für die Erweiterung des Einzelhandels und insbesondere für das Haushaltswarengeschäft aus. Der Ursprungsplan wurde bereits im Jahr 1995 als Satzung beschlossen und bereitete damals die Erweiterung der Geschäftslage der Kerngemeinde und den zentralen Parkplatz vor. Die Entwicklung dieses Teiles des Kernbereiches des Fürther Einzelhandels war seither sehr positiv, so dass die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung der Firma bereits ausgeschöpft sind und erneut dringender Erweiterungsbedarf besteht.

Das als Voraussetzung für die entsprechende Erweiterung der Geschäftsnutzung bestehende städtebauliche Planungserfordernis kann als Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Um die Gebäude miteinander verbinden zu können, ist das bereits festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistung“ (Kennziffer 4) auf die Neubaubereiche und das Geschäftsgebäude an der „Fahrenbacher Straße“ auszuweiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zu erweitern.

Bei dieser Bebauungsplanänderung wird, wie inzwischen üblich, die bisherige Planung (Stand: FÜ 24.2) in den übrigen Planteilbereichen im Wesentlichen unverändert im Bestand mitgeführt, so dass abschließend für den gesamten Geltungsbereich nur ein Bebauungsplan mit allen geltenden Bestimmungen vorliegt. Der Teil des bisherigen Bebauungsplanes, der als „Inselplan“ ausschließlich externe Ausgleichsflächen umfasst, bleibt von der Änderungsplanung unberührt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen hinsichtlich aktueller Planungsanforderungen überprüft und bezüglich der Rechtsgrundlagen auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 334/9, Nr. 334/10, Nr. 334/11, Nr. 334/12, Nr. 334/13, Nr. 352/2, Nr. 353/1, Nr. 356/1, Nr. 357/4, Nr. 358/3, Nr. 358/4, Nr. 359/3, Nr. 360/2, Nr. 361/6, Nr. 361/7, Nr. 362/5, Nr. 363/10, Nr. 363/12, Nr. 364/3, Nr. 364/5, Nr. 364/6, Nr. 364/7, Nr. 364/8, Nr. 364/9, Nr. 466/11 (teilweise), Nr. 466/17 und Nr. 467/7 sowie Flur 8, Flurstücke Nr. 139/1 und Nr. 141.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,77 ha.

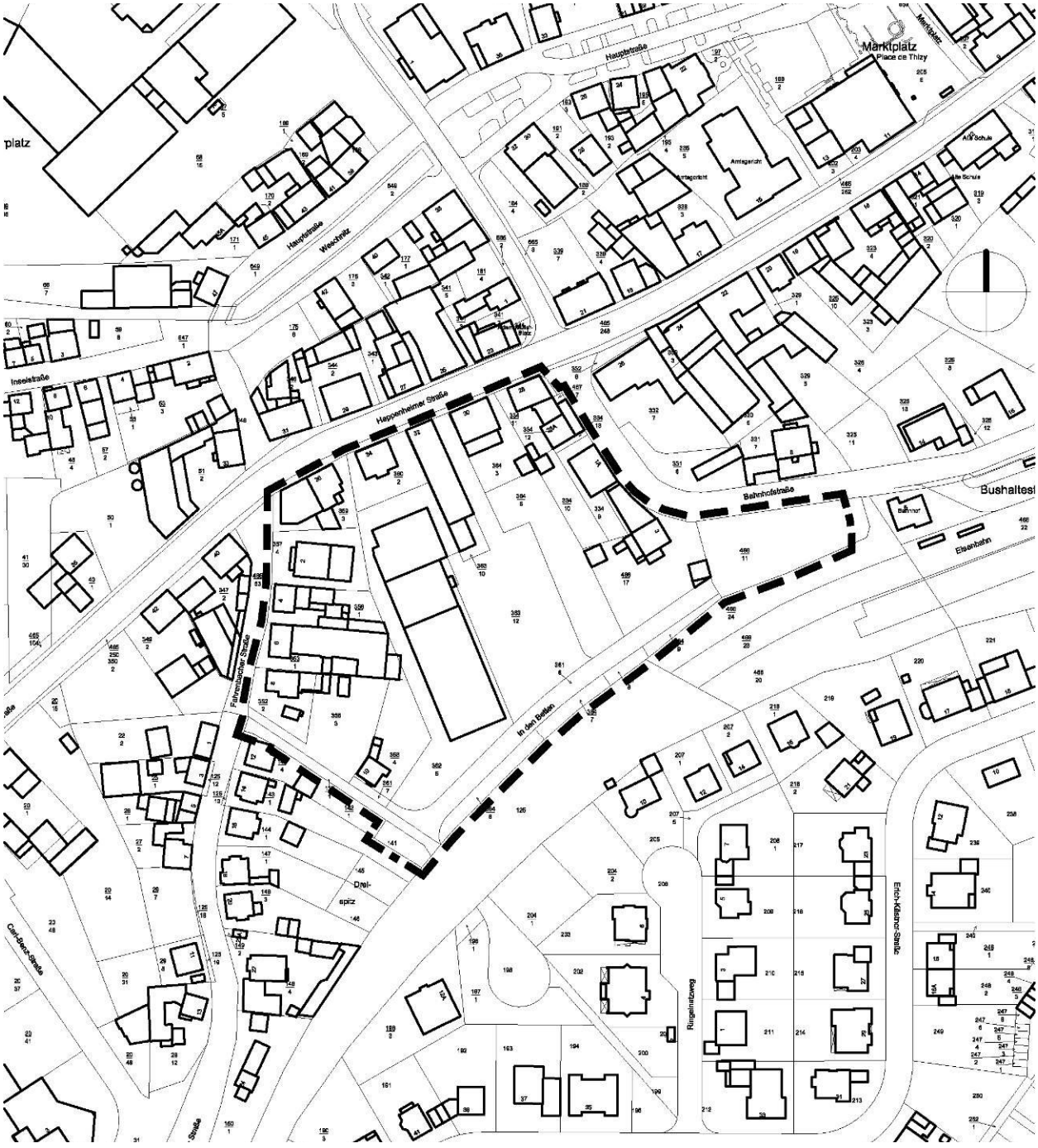


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ in Fürth

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 (ROP), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2009, der ebenfalls im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

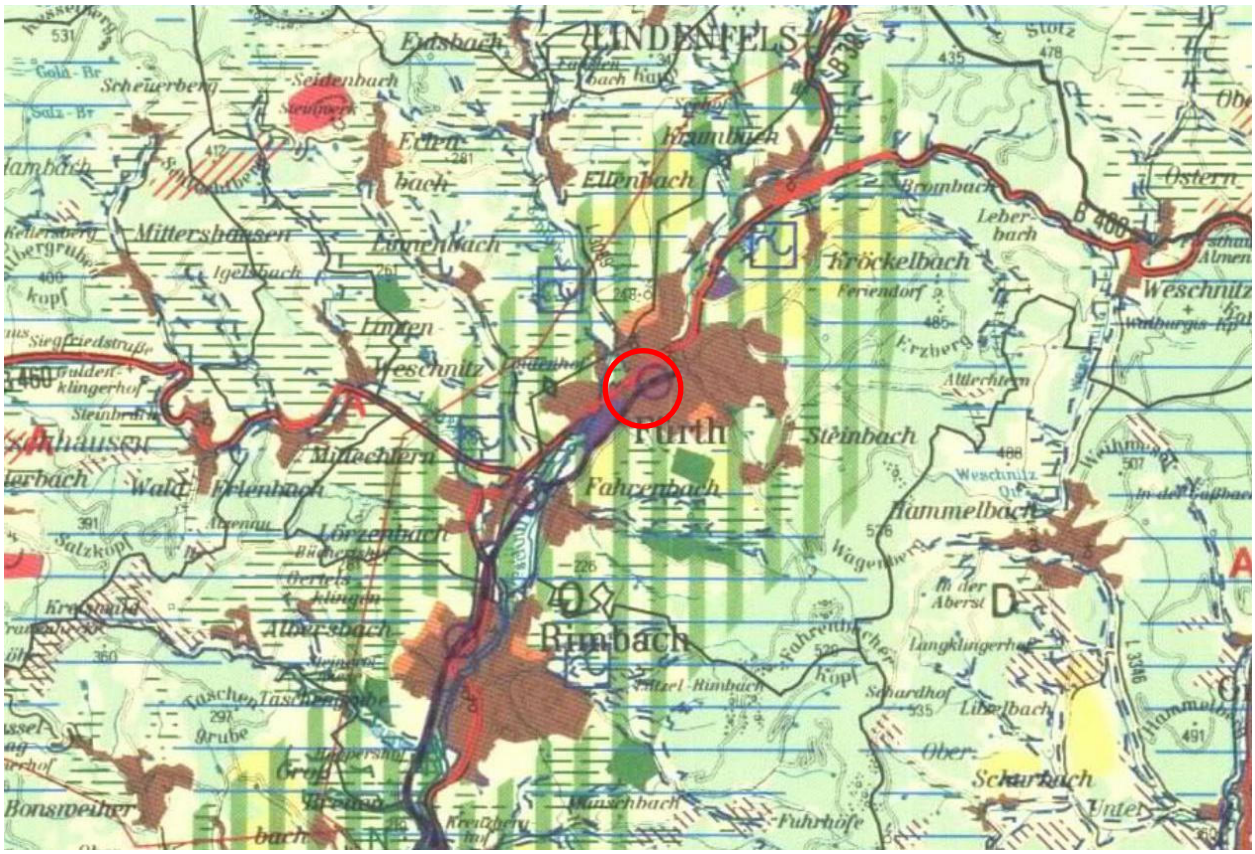


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

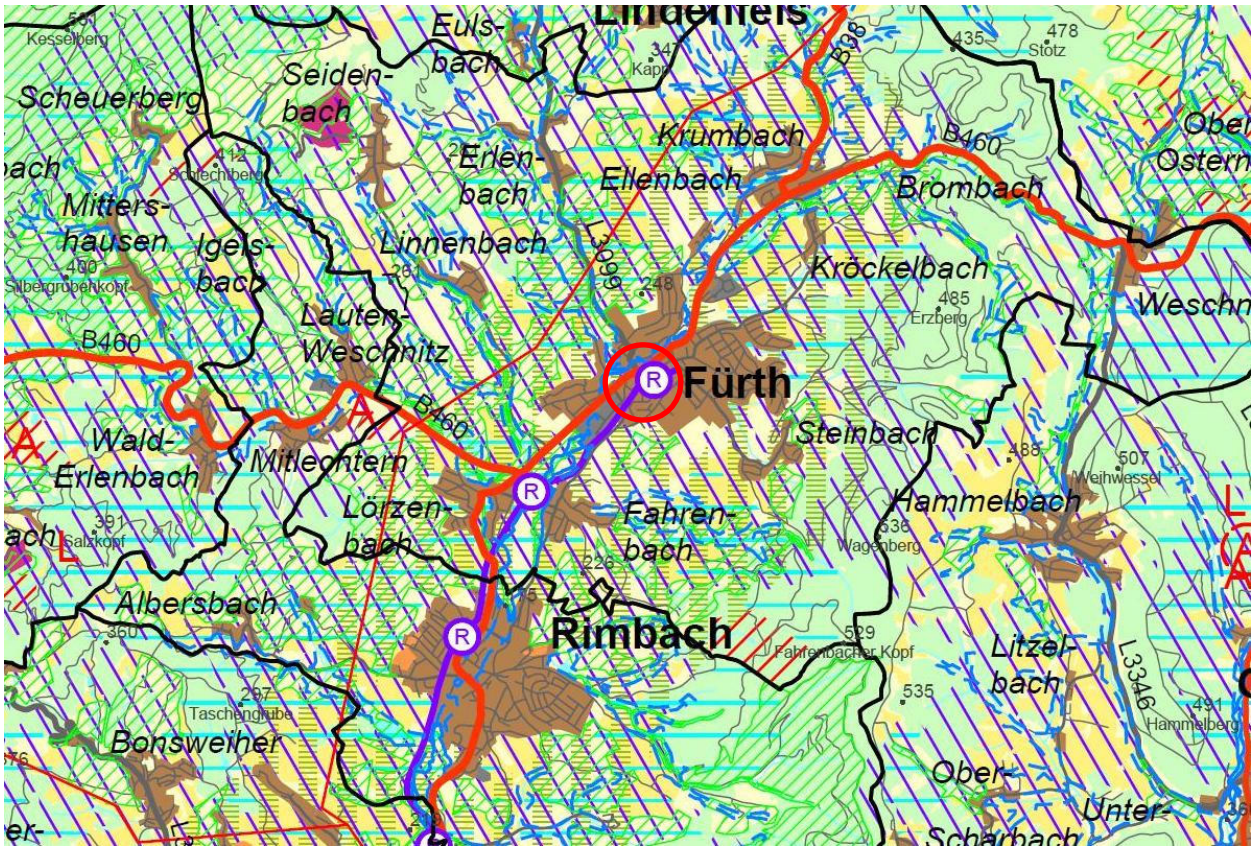


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen

Obwohl bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Betten“, die seit dem 02.03.1999 rechtskräftig ist, im Teilbereich 4 ein Sondergebiet festgesetzt wurde, stellt der am 23.08.2005 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte und seit dem 23.09.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth mit Ausnahme von zwei Flächen mit der Darstellung „Ruhender Verkehr“ für den gesamten Planbereich „Gemischte Bauflächen“ dar. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

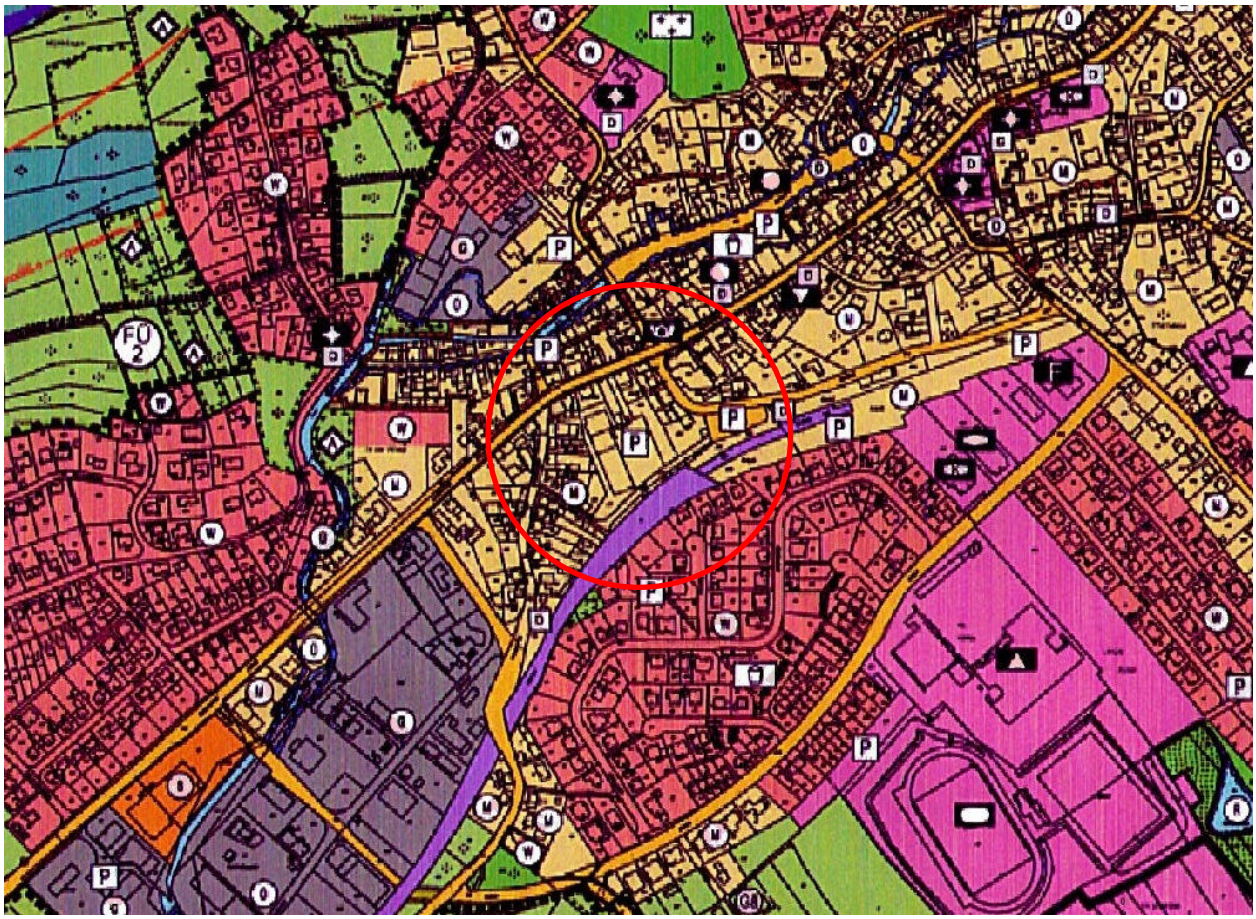


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Innenentwicklung der Gemeinde Fürth durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die vorliegende Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ ersetzt bei Wirksamwerden die seit 02.03.1999 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24.2 „In den Betten“ im entsprechenden Geltungsbereich. Unverändert bleiben die externen Ausgleichsflächen.

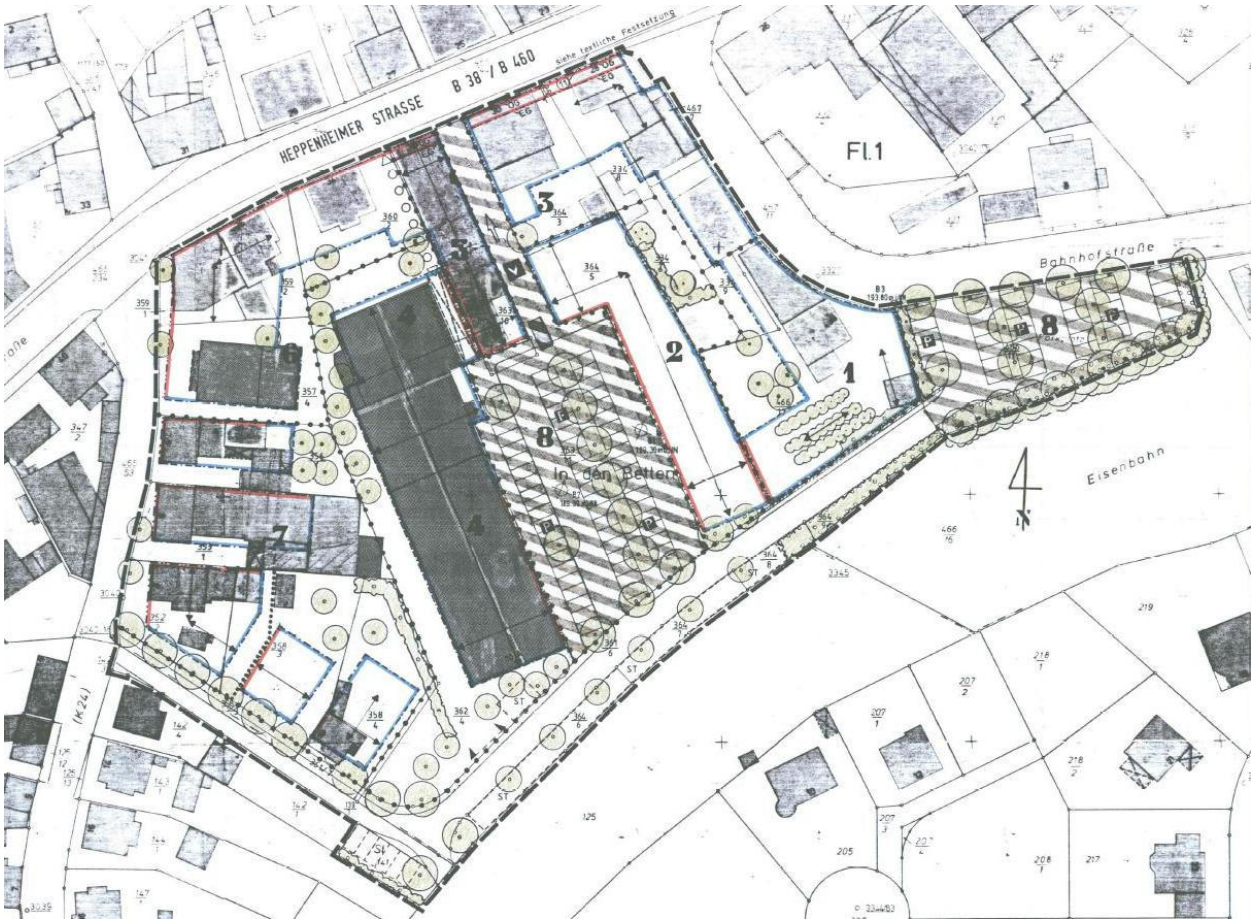


Abbildung 5: Ausschnitt der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24.2 „In den Betten“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. In einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches verläuft das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. In einer Entfernung von ca. 50 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft das Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Weschnitz. Eine Beeinträchtigung dieser Bereiche durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst die verschiedenen Geschäftsgebäude des Haushalts- und Eisenwarengeschäftes mit den dazugehörigen Parkplatzflächen sowie die umliegende Mischgebietsbebauung zwischen der „Fahrenbacher Straße“ im Westen, der „Heppenheimer Straße“ im Norden, der „Bahnhofstraße“ im Nordosten und der südöstlich bis südwestlich verlaufenden Straße „In den Betten“.

Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und durch Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Einzelhandel geprägt. Die überwiegende Dachform ist das Satteldach. Die Bauweise ist uneinheitlich und entsprechend der engen Kernlage relativ dicht. Neben der offenen Bauweise ist vor allem auch einseitige Grenzbebauung auf vielen Grundstücken festzustellen.

Eine deutliche Trennung des Siedlungsgebietes stellt die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Bahnlinie dar. Während nördlich der Bahn die Mischbebauung des Ortskernes das Ortsbild prägt, befindet sich südlich der Bahn vor allem Wohnbebauung.

Abbildung 6: Luftbild der Umgebung des Geltungsbereiches

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen, umliegenden Straßen „Fahrenbacher Straße“, „Heppenheimer Straße“, „Bahnhofstraße“ und „In den Betten“ bereits erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen lediglich um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Die zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Änderung des Bebauungsplanes allenfalls unwesentlich zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt.

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 Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutz- und Sicherungsgebieten.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Da sich die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bisherigen Planung nicht ändert, wird die zulässige Bodenversiegelung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nur unwesentlich tangiert.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Gewerbegrundstücken für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen ist.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Mischkanalisation) angeschlossen. Die Neubauten sind entsprechend anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planänderung ist vernachlässigbar.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung der in einer Entfernung von über 50 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Weschnitz durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

I.1.7 Altlasten

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind im Plangebiet zwei Altstandorte vorhanden:

- Fahrenbacher Straße 2 (Eintrag für einen Abschlepp- und Bergungsdienst)
- Fahrenbacher Straße 6 (Eintrag für ein Tanklager)

Ein Untersuchungsbedarf wird seitens der Kommune aktuell nicht gesehen, da auf den betreffenden Grundstücken durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan veränderten Nutzungen zugelassen werden und auch nach Kenntnisstand der Gemeinde keine Eigentumsänderungen im Bereich der genannten Grundstücke geplant sind.

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

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine geschützten Kulturgüter.

Dennoch sollte beachtet werden, 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.9 Immissionsschutz

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung sind nicht festzustellen. Durch die geplante Gebäudeerweiterung entstehen keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der angrenzenden Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist aus Gründen der Sicherheit des Bahnverkehrs darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind sowie Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe bzw. an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze unmittelbar an einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 38). Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar.

Ein Erfordernis für weitere fachtechnische Untersuchungen wird nicht gesehen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die nach vorliegender Planung geänderten zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Die Festsetzungen dieser Änderungsplanung orientieren sich grundsätzlich an den Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan sowie der bestehenden umgebenden Bebauung, um eine gute Integration des neuen Baukörpers in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung der einzelnen Teilbereiche wird im Wesentlichen unverändert festgesetzt. Die Fläche des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO (Kennziffer 4) wird allerdings auf das bisher bereits durch Einzelhandel geprägte Grundstück „Fahrenbacher Straße 6“ sowie das Grundstück „Fahrenbacher Straße 10“ erweitert. Dort war Einzelhandel auch bislang bereits im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebietes zulässig.

Die Kerngemeinde Fürth ist für Kunden des Einzelhandels besonders attraktiv, da in dem Ortskernbereich vielfältige Fachgeschäfte mit breitem Sortiment das Einkaufen mit kurzen Wegen ermöglichen. Um die Kernzone auch weiterhin für Kunden des Einzelhandels und von Dienstleistungsgeschäften attraktiv zu halten, wird wie bisher festgesetzt, dass in den Teilgebieten 2 bis 6 ausschließlich gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss zulässig sind. Durch die Erweiterung des Sondergebietes „Einzelhandel und Dienstleistung“ erhöht sich nochmals die zwingend gewerblich zu nutzende Erdgeschossfläche, da die gewerbliche Nutzung für das dort bislang festgesetzte Teilgebiet 7 nicht festgesetzt war. Das Gebiet wird insgesamt noch belebter und kundenorientierter.

Um klarzustellen, dass bei dem Teilbereich mit der Kennziffer 4 (SO - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistung“ gemäß § 11 BauNVO) das Ziel der verbrauchernahen, örtlichen Grundversorgung bzw. das Ziel der Bestandssicherung verfolgt wird, ist die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.000 m² begrenzt.

In diesem Teilbereich sind entsprechend der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung ausschließlich folgende Sortimente zulässig:
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Schreibwaren, Schulbedarf,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Farben, Lacke und Tapeten,
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen,
- Erde, Torf,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Werkzeuge,
- sonstige Sortimente mit einem Flächenanteil von insgesamt maximal 10 % an der Gesamtverkaufsfläche und maximal 5 % je Einzelsortiment.

Zudem sind ladenförmig betriebene Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Copyshop, Friseur, Kosmetikstudio, Nagelstudio, Schneiderei, Schlüsseldienst, Schuster, Wäscherei, Reinigung, Versicherungsagentur, Reisebüro, Postagentur zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes können Wohnungen bis maximal 25 % der Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, um eine angemessene Nutzung der Obergeschosse zu ermöglichen, soweit diese nicht als Verkaufsflächen oder für Dienstleistungsangebote genutzt werden können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

Um die Gebäude des Haushalts- und Eisenwarengeschäftes miteinander verbinden und damit den Betriebsablauf verbessern und die Wege der Kunden verkürzen zu können, werden die bislang getrennten Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) miteinander verbunden.

I.2.2 Bauweise und Firstrichtungen

Die bisherige Bauweise in den Teilbereichen 1 bis 3, 5 und 6 war durch den Begriff „frei“ festgesetzt. Da dieser Begriff keine eindeutige Regelung gemäß § 22 BauNVO darstellt, wird in der vorliegenden Änderungsplanung eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der Baukörper über 50 m und eine Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, aber nicht zwingend sind. Diese Bauweise entspricht der Bestandsbebauung.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Betten“ wurde die Firstrichtung noch in einzelnen Teilbereichen zeichnerisch festgesetzt. Diese Bestimmung entfällt mit der vorliegenden 3. Änderungsplanung, da die Festsetzung von Firstrichtungen in Nord-Süd-Richtung die Nutzung der Dachflächen zur Solarenergiegewinnung erschwert. Ein gestalterisches Regelungserfordernis wird aufgrund des weitgehend bebauten Plangebietes nicht mehr gesehen. Die teilweise „über Kreuz“ zugelassenen Firstrichtungen waren zudem aus heutiger Sicht zu unbestimmt. Für einige Gebäude waren gar keine Firstrichtungen festgesetzt, so dass ein insgesamt einheitliches Ortsbild ohnehin auch früher nicht Ziel und Gegenstand der Planung war.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in 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. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Auch faktisch sind mit der Planänderung keine nennenswerten Eingriffe verbunden, da die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird und die zulässige Bodenversiegelung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nur unwesentlich tangiert wird. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft im Wesentlichen bereits befestigte oder bebaute Flächen.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Gehölze werden überwiegend auch in der vorliegenden Änderungsplanung als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzt. Der Erhalt von Gehölzen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (Planteilbereich 1) wird aus heutiger Sicht als nicht praxistauglich bewertet, weshalb grundsätzlich keine Gehölze innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zum Erhalt festgesetzt werden.

Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der entsprechenden Nutzung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen, umliegenden Straßen „Fahrenbacher Straße“, „Heppenheimer Straße“, „Bahnhofstraße“ und „In den Betten“ sichergestellt. Die Grundstücke bzw. Neubauten sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Die Hausanschlüsse sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Gemeinde hierzu keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz zu gewährleisten. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

Der Gemeinde entstehen keine Erschließungsaufwendungen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen oder -vereinigungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. durch entsprechende Vermessungen erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus weiterhin gültigen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch faktisch sind mit der Planänderung keine nennenswerten Eingriffe verbunden, da die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird und die zulässige Bodenversiegelung durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nur unwesentlich tangiert wird. Dies entspricht den Zielen der Innenentwicklung der Gemeinde Fürth durch maßvolle Nachverdichtung von Bauflächen.

Es werden aufgrund der bereits bisher zulässigen Nutzung des Plangebietes und der Lage im Innenbereich von Fürth keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren schon zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum 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.

Da es sich um bereits bebaute bzw. beplante Grundstücke handelt, die nicht öffentlich nutzbar sind, gehen der Allgemeinheit infolge der Planung keine Erholungsflächen verloren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. In einer Entfernung von ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches verläuft das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter. In einer Entfernung von ca. 50 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft das Abfluss- und Überschwemmungsgebiet der Weschnitz. Eine Beeinträchtigung dieser Bereiche durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope. Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der entsprechenden Nutzung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 08.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit zum Großteil baulichem Bestand 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.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, werden in der Abwägung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung sowie mit der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) fortgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 14.12.2010 bis einschließlich 14.01.2011 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nicht ein.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 14.01.2011 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander hat die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen beraten. Die sich hieraus ergebende Entwurfsplanung wurde am 22.03.2011 durch die Gemeindevertretung zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfes vom 04.04.2011 bis einschließlich 03.05.2011 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wiederum nicht ein.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2011 über die erneute Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 03.05.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Dies führte für den Teilbereich mit der Kennziffer 4 (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistung“) lediglich zur Konkretisierung der zulässigen Dienstleistungsbetriebe sowie zur Begrenzung der Wohnnutzung auf maximal 25 % der Geschossfläche.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.06.2011 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 24 „In den Betten“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.