

Textliche Festsetzungen

Ordnungsschlüssel 006-31-07-2990-004-FÜ33- 00
--

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan 4. Änderung „Schulstraße“ zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

A 1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die höchstzulässige Grund- (GR) und Geschoßfläche (GF) sowie die zugelassene Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die GR wird auf 260 m², die GF auf 520 m² begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen Traufwand- (TWH = Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut) und Firsthöhe (FH) eingeschränkt. Die FH wird auf 12,00 m, die TWH auf 6,50 m begrenzt. Die Angaben werden auf den Bezugspunkt „Fahrbahnoberkante der Schulstraße in Fahrbahnmitte, gemessen vor Gebäudemitte“ bezogen.

A 2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO: Art der baulichen Nutzung:

Für den gesamten Geltungsbereich wird „MI - Mischgebiet“ festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls unzulässig.

A 3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen:

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Baulinie und die parallel dazu verlaufende Firtsrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt.

Es wird offene Bauweise festgesetzt und es sind nur Einzelhäuser zulässig.

A 4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird auf 1.500 m² festgesetzt.

A 5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den „Weißflächen“, d.h. Flächen ohne planungsrechtliche Festsetzung zulässig. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten Grünflächen durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu nutzen. Ein Abstand von Garagen zur Straßenverkehrsfläche unter 3,00 m ist unzulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

A 6. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Bei Pflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Grünflächen sind folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden.

A 6.1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucauparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstgehölze in Arten und Sorten	

A 6.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

A 6.3 Weitere Pflanzfestsetzungen:

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

A 6.4 Wandbegrünungen

Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordneten Tür- und Fensteröffnungen, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

A 6.5 § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zum Ausgleich des mit der Bebauung einhergehenden Eingriffes werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Teilbereichsflächen bestimmt. Da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Eingriffsgebietes nicht möglich ist, wird die Parzelle der Gemarkung Fürth, Flur 5, Nr. 51/2 als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan integriert.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen sowie Flächenbefestigungen jeder Art unzulässig. Als Maßnahmen werden festgesetzt:

- Die innerhalb des gekennzeichneten Teilbereiches auf der Parzelle Gemarkung Fürth, Flur 9 Nr. 2/20 vorhandene Seggen- und Waldsimen - Naßwiese ist zu erhalten. Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Mahd der Naßwiese alle 2 Jahre nach dem 15. September, das anfallende Mähgut ist abzufahren. Hinweis: Die vorhandene Seggen- und Waldsimen - Naßwiese und der Ufergehölzsaum sind besonders geschützte Biotope gemäß § 3 HENatG.
- Innerhalb des gekennzeichneten, 1.000 m² großen Teilbereiches der Parzelle Gemarkung Fürth, Flur 5, Nr. 51/2 ist auf der bisher als Acker genutzten Fläche eine extensive Frischwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche

mit autochthonem Saatgut, bestehend aus dem Mähgut der benachbarten Wiese („Heuansaat“) anzusäen. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches sind fünf Obst -Hochstämme anzupflanzen. Die Fläche ist wie folgt zu pflegen: Die geplante extensive Wiesenfläche ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen - der erste Schnitt ist zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, der zweite Schnitt nach dem 15. September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren.

A 7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen gemäß A 6 vorgenommen werden. Abgänge sind zu ersetzen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und Unkrautvernichtungsmitteln unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO

B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Die Hauptdachflächen sind als Walm- oder Satteldächer, für Garagen auch Flachdächer, mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° a. T. auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in Farbtönen von rot und hellbraun zulässig. Sonderfarben sowie schwarze (auch granit- oder schieferfarbene) oder dunkelbraune Farbtöne sind unzulässig. Es sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech, Schieferwerkstoffe, Eternit oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Eine granuliert Oberfläche ist nach den Maßgaben dieser Gestaltungsvorgaben zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppegauben zugelassen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei. Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muß bei Schleppegauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteltauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Parallel zur Dachfläche eingebaute Dachfenster sind zulässig. In mehrfacher Anordnung sind höchstens zwei nebeneinanderliegende Dachfenster (=Fensterpaar) zulässig. Bei mehr als zwei nebeneinanderliegenden Dachfenstern muß ein Mindestabstand von einem Sparrenzwischenraum (= durchschnittlicher Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Dachsparren auf der Hauptdachfläche) pro Fenster oder Fensterpaar eingehalten werden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufende Solaranlagen sind zulässig.

Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Der Farbton darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Andere Farbtöne zur Gestaltung oder Werbung sind an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig.

Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für die Holzbauteile zusätzlich Brauntöne sowie die natürlichen Farbtöne des unbehandelten Holzwerkstoffes zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 * 1,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 * 2,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzende Wohnnutzung sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

B 2. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) § 87 (1) Nr 3 HBO

Mauern zur Abgrenzung des Grundstückes sind unzulässig. Erforderliche Stützmauern zur Überwindung von Geländeversprüngen sind ausnahmsweise zugelassen. Naturstein - Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen, wobei Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken entsprechend Festsetzung Nr. A 7 sowie mit sonstigen standortgerechten Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen.

Bepflanzungen innerhalb der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und in engen Kurven dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

B 3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 87 (1) Nr. 4 HBO

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

B 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) § 87 (1) Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile, soweit diese nicht als Lagerflächen, Stellplätze, für Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangener 200 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum gem. Festsetzung Nr. A 6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

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

B 5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser § 87 (2) Nr. 3 HBO

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden. Die Maßnahmen sind u. U. zuschufähig. Näheres hierzu ist bei der Gemeinde zu erfahren.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstückes in den Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem HWG u. U. erlaubnispflichtig. Sollte sich der Untergrund zur Versickerung nicht eignen, ist ein Ableiten des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in die im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindliche Nasswiese (Ausgleichsfläche - Fläche für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) zulässig.

C. Hinweise

C 1. Versorgungsleitungen

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

C 2. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C 3. Bodenfunde / Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich an das Hessische Landesamt für Denkmalschutz zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

C 4. Baugrund / Grundwasserstände

Es wird darauf hingewiesen, daß von der Gemeinde vorab keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände, zu beauftragen. Die Oberfläche des Grundwassers orientiert sich nach Höhenlage und Wasserstand des Vorfluters.

GEMEINDE FÜRTH

4. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 13 „Schulstraße“

Begründung zur Satzung

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

Bensheim, im Oktober 1997
ergänzt: 17.03.1998
ergänzt: 09.06.1998

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald



Blücher
Bürgermeister

Inhalt:

1. Situation und Grundlagen

- 1.1 Anlaß der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Bauliche Nutzung des umgebenden Siedlungsbereiches
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 Aktuelle Nutzung

2. Nutzungskonzept

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 3.2 Gestaltung der Baukörper
- 3.3 Stellplätze und Garagen

4. Bodenordnende Maßnahmen

5. Erschließung und Erschließungskosten

- 5.1 Ver- und Entsorgung
- 5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten

6. Verfahren und Abwägung

- 6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

- Anlage**
- 1: Landschaftsplan zum Bebauungsplan - Begründung
 - 2: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan FÜ 13 „Schulstraße“ wurde in den Jahren 1976 bis 1980 aufgestellt und ist seit dem 30.09.1980 rechtskräftig. Mit Datum vom 16.03.1989 trat die 1. Änderung und Ergänzung (FÜ 18), am 13.10.1992 die 2. Änderung (FÜ 20) des Bebauungsplanes in Kraft. Die dritte, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB betriebene Änderung (FÜ 22) wurde mit Datum vom 08.10.1993 zur Rechtskraft gebracht.

Der Aufstellungsbeschluß für eine vierte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17.06.1997 aufgrund privater Bauvorstellungen durch die Gemeindevertretung gefaßt.

Inhalt der vierten Änderung des B - Planes „Schulstraße“ ist ein bisher außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Fassung liegendes Grundstück, so daß mit der vorliegenden Änderung die einstigen Planaussagen und -festsetzungen nicht tangiert werden. Der Geltungsbereich des B - Planes „Schulstraße“ wird um den Geltungsbereich der vorliegenden vierten Änderung erweitert. Inhaltlich bezieht sich das Verfahren auf das im südwestlichen Bereich der Schulstraße liegende Grundstück Schulstraße Nr. 50, nahe des Einmündungsbereiches der Schulstraße in die Fahrenbacher Straße (K 24). Der private Grundstückseigentümer beabsichtigt, auf seinem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Fürth, Flur 9, Nr. 2/20 hatte bereits im Jahr 1993 einen Antrag auf Ausweisung seines Grundstückes als Baufläche für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses bei der Gemeinde eingereicht. Nach einer grundsätzlich positiven Bewertung des Bauvorhabens durch den Gemeindevorstand und den Bauausschuß wurde das Vorhaben den Kreisbehörden, dem Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft (ARLL) sowie dem Regierungspräsidium zu einer Vorabbewertung vorgelegt. Im Rahmen der dazu eingegangenen Stellungnahmen haben die beteiligten Behörden erhebliche Bedenken gegen eine bauliche Nutzung des Grundstückes erhoben und demnach eine Zustimmung zur Planung zunächst nicht in Aussicht gestellt. Von den Behörden werden Vorbehalte gegen das Projekt hinsichtlich einer baulichen Nut-

zung des aus naturschutzfachlicher Sicht freizuhaltenen Auenbereiches in erster Linie deswegen angeführt, da es sich um den Talbereich eines kleinen Fließgewässers handelt, das im Gewann „An der Altwiese“ entspringt. Wegen der Lage im Talraum und wegen der daraus bedingten hohen Bedeutung für die gem. § 23 HENatG zu schützenden Lebensräume sowie aus Klimaschutzgründen sei der in Frage kommende Freibereich nach wie vor von jeglicher Bebauung und Veränderung ökologischer Tatbestände freizuhalten.

Die Gemeinde vertritt jedoch die Auffassung, daß in dem vorliegenden Nutzungskonflikt zwischen einerseits schützenswerten ökologischen Bestandteilen und andererseits der Inanspruchnahme der Fläche durch Bebauung dem Ziel der Wohnraumschaffung und Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen eindeutig der Vorrang einzuräumen ist, wohlwissend, daß die vorhandenen Landschaftsstrukturen in einem Baukonzept zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten sind. Im Hinblick auf die sensible naturräumliche Lage und die ökologisch hohe Bedeutsamkeit der Fläche ist es in diesem speziellen Fall von besonderer Bedeutung, den mit der Bebauung entstandenen Eingriff auf dem Grundstück selbst auszugleichen, beispielsweise durch Aufwertung des unmittelbar an den Wasserlauf angrenzenden Bereiches. Unter dieser Voraussetzung hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17.06.1997 den Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ gefaßt, nachdem eine zuvor beauftragte städtebauliche Voruntersuchung letztlich zu dem Schluß kam, daß eine mögliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes nur unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Aspekte betrachtet werden könne. Grundsätzliche Bedenken aus Sicht des Städtebaus und der Landschaftsplanung stehen dem Vorhaben jedoch nicht entgegen.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens (RROPS) 1995 ist das Bearbeitungsgebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung entlang der Schulstraße als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen. Der von der Bebauungsplanung tangierte Wasserlauf endet in der Plandarstellung des RROPS innerhalb der Siedlungsfläche, relevante Festsetzungen hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz sind der Plandarstellung nicht zu entnehmen. Unmittelbar südlich an die ausgewiesene Siedlungsfläche anschließend ist weitläufig „Gelbfläche“, Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege dargestellt sowie, in einigem Abstand, „Regionaler Grünzug“. Restriktionen aus

Sicht der Regionalplanung, die einer bauleitplanerischen Inanspruchnahme der Fläche explizit entgegenstünden, sind aus der Darstellung nicht erkennbar.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Fürth empfiehlt für den Geltungsbereich der B - Planänderung, aber auch für den östlich benachbarten Bereich, der inzwischen einer Bebauung entlang der Schulstraße zugeführt wurde, aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten einer Ackernutzung zuzuführen. Die südöstlich angrenzende Talauwe wird als siedlungsklimatisch bedeutsamer Bereich eingestuft. Demzufolge seien geplante Nutzungsänderungen im Hinblick auf ihre Folgen für das Geländeklima zu untersuchen, damit nachteilige Entwicklungen vermieden würden. Einen generellen Ausschluß für eine Nutzungsänderung kann aus der Darstellung jedoch nicht abgeleitet werden. Aus Sicht des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan stehen demnach, unter Vorbehalt einer detaillierten Aufarbeitung möglicher klimarelevanter Auswirkungen, die u.U. von der geplanten Nutzungsänderung ausgehen können, der vorgesehenen Bebauungsplanänderung keine übergeordneten Belange entgegen. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend im Bebauungsplan weiter zu konkretisieren und im B-Plan - Maßstab differenziert zu entwickeln.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald“. Dieser Sachverhalt wurde nach anfänglichen Unklarheiten mit Verfügung vom 24.01.1995 durch das Regierungspräsidium bereinigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß einer möglichen Bebauung des Geltungsbereiches keine grundsätzlichen Bedenken übergeordneter Planungsebenen entgegenstehen. Der sensiblen Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines zusammenhängenden natürlichen Gefüges entsprechend ist im Rahmen eines Bebauungsplanentwurfes, und hier in erster Linie bei der Erarbeitung des Landschaftsplanes, die ökologische Bedeutsamkeit der Fläche aufzuarbeiten und die wesentlichen Zusammenhänge darzustellen. Das Bebauungskonzept ist angemessen in die natürliche Umgebung einzubinden.

1.3 Bauliche Nutzung des umgebenden Siedlungsbereiches

Das innerhalb des Geltungsbereiches geplante Bauvorhaben sollte sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im äußeren Erscheinungsbild an die umgebende Siedlungsstruktur anpassen. Zur Beurteilung der umgebenden Bebauung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schulstraße“ herangezogen.

Die Quartiere in unmittelbarer Nachbarschaft (MI 3 und MI 4) des Geltungsbereiches sind jeweils als Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der Geschossigkeit werden dort zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschößflächenzahl bestimmt; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8. Es gilt offene Bauweise. Zur höhenmäßigen Begrenzung der Baukörper wurde die maximal zulässige Traufwandhöhe der Gebäude festgelegt. Für die zweigeschossige Bebauung entlang der Schulstraße ist die zulässige Traufwandhöhe auf 6,00 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens (OKRD) im Erdgeschoß. Der Überstand der OKRD über dem Straßenniveau variiert entsprechend der Topografie.

Das gegenüberliegende Flurstück Nr. 179/1 wird derzeit mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut, in dem insgesamt 16 Wohneinheiten verwirklicht werden. Die Firsthöhe beträgt dort ca. 11,00 m über OK anstehendes Gelände.

Die Festsetzungen der vierten Planänderung sollten sich zur besseren Integration des Erweiterungsbereiches in das bestehende Siedlungsgefüge an denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schulstraße“ orientieren.

1.4 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ umfaßt das in Privateigentum befindliche, derzeit unbebaute Flurstück in der Gemarkung Fürth, Flur 9, Nr. 2/20.

Sollte sich das im Rahmen der vorgenommenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung festgestellte Defizit trotz umfangreicher Planungsüberlegungen nicht vollständig innerhalb der Eingriffsfläche kompensieren lassen, so stehen dafür zwei externe Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Grundstücke befinden sich ebenfalls im Privateigentum des Begünstigten und wären ggf. als Insel-

grundstücke an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubinden. Bei den zu Verfügung stehenden Flächen handelt es sich um das Flurstück in der Gemarkung Fürth, Flur 5, Nr. 51/2 sowie um das Flurstück Nr. 80 (Gewann „In der Altwiese“).

1.5 Aktuelle Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt derzeit brach und wird von Zeit zu Zeit abgemäht. Im Norden und Osten grenzt unmittelbar die entlang der Schulstraße befindliche Bebauung an. Das Areal südlich des Grundstückes wird als intensiv beweidete Pferdekoppel genutzt. An der westlichen Grundstücksflanke befindet sich im Bereich der Talaue ein Wasserlauf, der im Gewann „An der Altwiese“ entspringt. Der Geltungsbereich ist, mit Ausnahme des Randbereiches, baum- und strauchlos.

2. Nutzungskonzept

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der derzeitige Siedlungsrand maßvoll arrondiert. Neben der planungsrechtlichen Sicherung eines zusätzlichen Bauplatzes sollten auf dem westlichen Grundstücksteil landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt werden, die den Bestand des dort mündenden Wasserlaufes dauerhaft sichern. Der Bereich ist mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt aufzuwerten.

Die Ausnutzung des Grundstückes sowie die Stellung des Baukörpers sollte mit der benachbarten Bebauung abgestimmt werden, um das geplante Gebäude in den Siedlungsbestand zu integrieren. Charakteristische Festsetzungs- und Gestaltungsmerkmale sollten aufgegriffen werden.

Dementsprechend werden die gestalterischen Planfestsetzungen überwiegend auf den Bestand ausgerichtet, planungsrechtliche Festsetzungen auf die ländliche Umgebung abgestimmt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird als „MI - Mischgebiet“ festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO in einem MI zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels zulässiger Grund- (GF) und Geschossfläche (GF) bestimmt und orientiert sich an der überbauten Grundfläche sowie der Geschossigkeit der benachbarten Gebäude. Folgende Obergrenzen werden festgesetzt:

- GR = 260 m²
- GF = 520 m²
- Zahl der Vollgeschosse: zwingend II, nur Einzelhäuser sind zulässig, die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.500 m² festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Planteil dargestellten nutzbaren Grundstücksfläche (östlicher Grundstücksbereich, der nicht als Fläche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB belegt ist) errechnet sich mit der festgesetzten GR eine theoretische GRZ zu 0,35 und liegt damit weit unter den nach § 17 BauNVO in einem MI zulässigen Obergrenze für die Grundflächenzahl. Auch die im B-Plan „Schulstraße“ festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) für das Teilgebiet MI 4 wird noch unterschritten. Eine maßvolle Erweiterung und ein harmonischer, der ländlichen Umgebung angepaßter Übergang in die freie Landschaft ist gewährleistet.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die im Planteil dargestellte überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen eindeutig bestimmt. Um die vorgegebene Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück fortzuführen wurde entlang der Schulstraße eine Baulinie eingeführt. Eine weitere Baulinie ist an der nordöstlichen Grundstücksseite festgesetzt, um den Baukörper bis auf den Mindestgrenzabstand an die Grenze heranzuführen, so daß der südwestliche Grund-

stücksbereich von Bebauung freigehalten werden kann und landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt werden können.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird eine maximal zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgelegt, die in Bezug auf die Fahrbahnoberkante der Schulstraße steht.

3.2. Gestaltung der Baukörper

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird ein zulässiger Bereich zwischen 25° und 38° a.T. angegeben. Die Obergrenze richtet sich dabei nach den Vorgaben des rechtskräftigen B - Planes „Schulstraße“ (für zweigeschossige Bebauung). Als zulässige Dachform wird, der umgebenden Bebauung entsprechend, ein Sattel- oder Walmdach festgesetzt (Ausnahme: Garagen, diese sind auch mit Flachdächern zulässig).

Die Dacheindeckung ist ausschließlich in Farbtönen von rot und hellbraun zulässig. Sonderfarben sowie schwarze (auch granit- oder schieferfarbene) oder dunkelbraune Farbtöne sind unzulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppgauben zugelassen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei. Der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muß bei Schleppgauben mindestens 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteltauben mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Parallel zur Dachfläche eingebaute Dachfenster sind zulässig. In mehrfacher Anordnung sind höchstens zwei nebeneinanderliegende Dachfenster (=Fensterpaar) zulässig. Bei mehr als zwei nebeneinanderliegenden Dachfenstern muß ein Mindestabstand von einem Sparrenzwischenraum (= durchschnittlicher Abstand zwischen zwei nebeneinanderliegenden Dachsparren auf der Hauptdachfläche) pro Fenster oder Fensterpaar eingehalten werden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufende Solaranlagen sind zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen im Geltungsbereich ist ausnahmslos aus kleinformatischen, nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen. Als Werkstoff ist ausschließlich keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien, wie Zinkblech, Schieferwerkstoffe, Eternit oder Kunststoffe usw. sind generell unzulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Eine granulierte Oberfläche ist nach den Maßgaben dieser Gestaltungsvorgaben zulässig.

Die Firtsrichtung wird, wie im Planteil näher dargestellt, als parallel zur Schulstraße verlaufend vorgegeben.

Mit den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen soll erreicht werden, daß sich das Bauvorhaben in die gewachsene Struktur des bestehenden Baugebietes an der Schulstraße städtebaulich gut integriert und Auswirkungen auf die freie Landschaft (Ortsrand) minimiert bzw. durch die vorgesehene Eingrünung ausgeglichen werden.

3.3. Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind innerhalb des Privatgrundstückes nachzuweisen. Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers soll das geplante Gebäude sowohl zu Wohnzwecken als auch teils gewerblich genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf das Erdgeschoß, in dem Lagerräume sowie ein Büroraum zur Eigennutzung untergebracht werden sollen. Für den Stellplatznachweis ist demnach von folgendem Bedarf auszugehen (gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth): 1,5 Stpl. je Wohnung; 1 Stpl. je 80 m² Nutzfläche bei Lager-, Ausstellungsräumen und Verkaufsplätzen. Detailliertere Berechnungen können derzeit nicht angestellt werden, da die Hochbauplanungen noch ausstehen. Es ist aber davon auszugehen, daß die benötigten Stellplätze, die letztlich mit dem Bauantrag nachzuweisen sind, auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, da das Anwesen ausreichend Platz bietet.

Auf eine Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB wird verzichtet, da aufgrund der bislang noch nicht vorliegenden Hochbauplanungen und der noch offenen Gebäudenutzung eine Zahl der erforderlichen Stellplätze nicht angegeben werden kann. Um künftigen Nutzungen einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen wurde eine „Weißfläche“, d. h. eine Fläche ohne planungsrechtliche Festsetzungen eingeführt, innerhalb der die erforderlichen Stellplätze nach Bedarf vorgesehen werden können. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, eine Inanspruchnahme von Grünflächen Grünflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da sich die Fläche des Geltungsbereiches in Privateigentum befindet und eine Grundstücksteilung nicht vorgesehen bzw. aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert ist.

5. Erschließung und Erschließungskosten

5.1 Ver- und Entsorgung

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

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

5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen zu Lasten des begünstigten Grundstückseigentümers. Ein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entfällt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrswege geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden, Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten des privaten Bauherren.

Von der Gemeinde Fürth sind daher außer den erforderlichen Verwaltungskosten keine weiteren Aufwendungen aufzubringen.

6. Verfahren und Abwägung

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.06.1997 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, worauf in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde am 03.07.1997 hingewiesen wurde. Nach Veröffentlichung hatten die Bürger innerhalb eines Monats die Gelegenheit, die gemeindliche Planungsabsicht zu erörtern, sich hierzu zu äußern sowie Bedenken und Anregungen aller Art vorzubringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind weder Anregungen noch Bedenken gegen den vorgelegten Planinhalt bei der Gemeinde eingegangen. Die Gemeindevertretung hat dies in der Sitzung am 17.03.1998 zur Kenntnis genommen.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB wurden insgesamt 30 betroffene Behörden und Verbände sowie der betroffene Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 08.12.1997 von der Planänderung unterrichtet. Den Beteiligten wurde eine einmonatige Frist zur Stellungnahme, jedoch bis spätestens 30.01.1998, eingeräumt. Von insgesamt 19 TöB wurde fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben, die Stellungnahme des RP Darmstadt ging verspätet ein.

Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich **keine** grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben.

Vom ARLL, der Unteren Naturschutzbehörde, des Naturschutzbundes sowie des Weschnitzverbandes wurden Bedenken hinsichtlich einer Einschränkung der Retentionswirkung des Geltungsbereiches durch die geplante Bebauung vorgebracht. Zur Begutachtung dessen wird von der Gemeindeverwaltung ein geeignetes Fachbüro beauftragt, welches die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Hochwassersituation speziell in diesem Bereich als auch auf die gesamte Hochwassersituation in Fürth untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Ferner wurden die textlichen Festsetzungen unter „C - Hinweise“ um den Punkt C4 - Baugrund / Grundwasserstände - ergänzt, nachdem das Hessische Landesamt für Bodenforschung eine Aussage über den zu erwartenden

geologischen Aufbau des Untergrundes sowie die möglichen Grundwasserstände machte.

Aus den übrigen Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Beschluß der Planung als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.1998 gefaßt. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 04.05.1998, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde hingewiesen wurde.

Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich **keine** grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben, die eine materiell-rechtliche Planänderung erforderten und somit eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zur Folge hätten. An der vorgelegten Planung wurde unverändert festgehalten.

Zum Abschluß des Verfahrens wurde die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde inkraftzusetzen und damit dessen Rechtskraft herbeizuführen. Die Inkraftsetzung wird durch das novellierte und seit dem 01.01.1998 rechtskräftige Baugesetzbuch möglich. Darin wird solchen Bebauungsplänen, deren Aufstellungsverfahren vor der Rechtsänderung eingeleitet wurde, eine Verfahrensüberleitung gemäß des § 233 Abs. 1 Satz 2 und ein Verfahrensabschluß auf der nunmehr aktuellen Rechtsgrundlage ermöglicht. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies den Wegfall des bislang erforderlichen Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidium und die Möglichkeit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch ortsübliche Bekanntmachung.