

Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Straßenmeisterei“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Teilbereich A wird gemäß § 8 BauNVO als „GE_E – eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Es sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären, d.h. die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Folgende gemäß § 8 (2) BauNVO grundsätzlich bzw. nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig:

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

Im Teilbereichen B wird „MI – Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende, gemäß § 6 (2) BauNVO grundsätzlich zugelassenen Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Auf Grundlage § 23 (3) BauNVO wird eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der Baugrenzen durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und erforderliche Grenzabstände nach HBO eingehalten werden.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth ist zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Planteil ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

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

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der nachstehenden Liste zu verwenden. Je Baugrundstück sind mindestens zwei mittelgroße oder kleine Bäume der unten stehenden Liste zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen sind große bis mittelgroße Bäume gemäß der unten genannten Liste anzupflanzen. Für die Bepflanzung der Gartenbereiche werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus silvatica)		
Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelbeere	(Sorbus aria)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Speierling	(Sorbus domestica)	Walnuss	(Juglans regia)

in Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad

Platane	(Platanus acerifolia)	Baumhasel	(Corylus colurna)
---------	-----------------------	-----------	-------------------

6. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.

Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Hauptdachflächen sind im Gewerbegebiet (Kennbuchstabe A) mit einer Dachneigung bis max. 35° a. T. auszubilden. Die Dachform ist freigestellt.

Im Mischgebiet (Kennbuchstabe B) sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 40° zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachaufbauten sind in Form von Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Es darf je Gebäude nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Abgrenzungen der Grundstücke in Form von Mauern sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zu öffentlichen Flächen ausschließlich Zäune aus Holz (Staketenzaun) oder Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Soweit die nicht überbauten Grundstücksteile nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die befestigten Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächenbeläge sind, sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Kreises Bergstrasse bedarf.

C Hinweise

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, 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

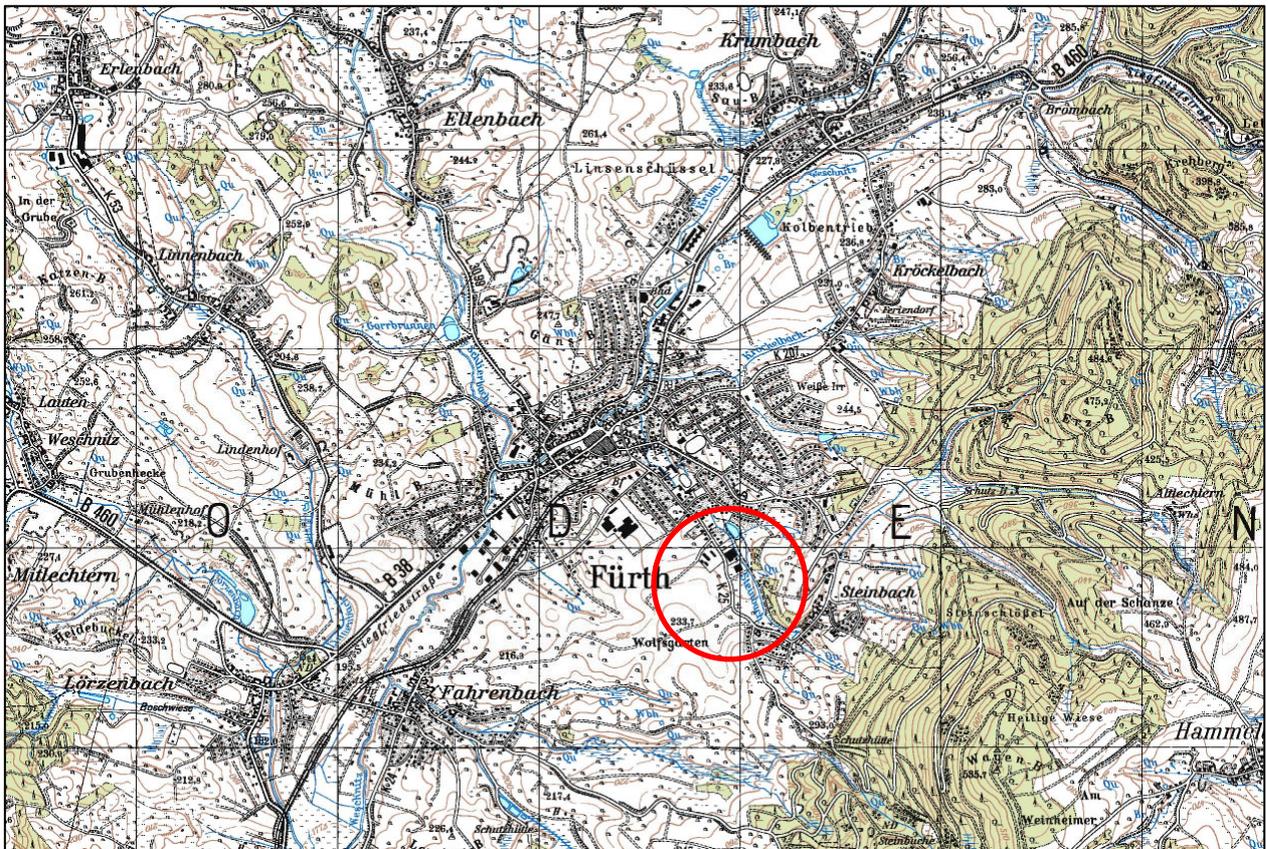
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Ehemalige Straßenmeisterei“



Begründung

Februar 2005

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	sonstige Festsetzungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.5	Planverfahren	7
II.	Umweltbericht	8
II.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	8
II.1.1	Landschaftsbild	8
II.1.2	Boden und Altlasten	9
II.1.3	Klima	9
II.1.4	Grund- und Oberflächenwasser	10
II.1.5	Flora und Fauna	10
II.2	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	11
II.2.1	Schutzgut Mensch	11
II.2.2	Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaft	12
II.2.3	Schutzgut Boden	12
II.2.4	Schutzgut Wasser	13
II.2.5	Schutzgüter Luft und Klima	13
II.2.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	13

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Durch Umstrukturierungen in der Straßenbauverwaltung wurden in den letzten Jahren Teilflächen der Straßenmeisterei an der Steinbacher Straße nicht mehr benötigt. Für den Winterdienst wird lediglich das Grundstück 69/11 genutzt. Die ehemaligen Betriebswohnungen sind bereits an Privat veräußert worden. Die Straßenbauverwaltung beabsichtigt, weitere ungenutzte Grundstücksbereiche zu veräußern.

Da die Straßenmeisterei im unbeplanten Innenbereich liegt, d.h. bisher kein Bebauungsplan besteht, ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle aufgrund der Verwertungsabsichten nicht mehr sichergestellt. Durch die private Wohnnutzung der ehemaligen Betriebswohnungen sowie vorhandene Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung besteht eine Vorprägung in Richtung Wohnen. Andererseits war die bisherige Nutzung eindeutig gewerblich geprägt. Somit ist die im Gebiet zulässige Art der Nutzung durch die bauliche Umgebung nicht eindeutig vorgegeben. Die Verpflichtung der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu gewährleisten. Mit der Planung soll insbesondere das Konfliktpotential von benachbarten nur bedingt verträglichen Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – planungsrechtlich bewältigt werden. Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Ziel, die für Gewerbebebauung sehr gut geeigneten Flächen für eine entsprechende Nutzung vorzubereiten. Ggf. können auf diese Weise vorhandene Gebäude oder Teile hiervon weitergenutzt werden.

Die Verwertung solcher bereits beanspruchter Flächen gewinnt in Bezug auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft immer mehr an Bedeutung. Nach den Aussagen des Baugesetzbuches (§ 1a (2) BauGB) ist die Beanspruchung von Freiflächen soweit wie möglich durch Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) zu begrenzen. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen zunächst vorhandene Flächenpotenziale in bestehenden Baugebieten genutzt werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 69/11, 69/12, 69/13, 69/14, 69/15, 69/16, 69/18, 128/28 (tw.) und 361/2 (tw.)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,18 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt.

Der sich derzeit in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth westlich der Steinbacher Straße (Kreisstraße K 25) und grenzt an vorhandene Bauflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das ausgewiesene Wohnbaugebiet „Langer Acker“. In Gegenlage befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb.

Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im laufenden Verfahren der Flächennutzungsplanfortschreibung als Zuwachsflächen für weiteres Gewerbe vorgesehen sind. Das Wohngebäude Steinbacher Straße 59 ist in diesem Zusammenhang als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten. Die Baugenehmigung wurde seinerzeit ohne das Einverständnis des Kreisbauamtes erteilt. Da aber eine baurechtliche Zulässigkeit durch das Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Bauaufsichtsbehörde attestiert wurde, ist das Gebäude als wohnbaulicher Bestand in der Planung zu berücksichtigen.

Die ehemaligen Betriebswohnungen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits veräußert. Eine Bindung der Wohnungen an einen Gewerbebetrieb oder die Straßenmeisterei besteht nicht mehr.

Auf dem übrigen Areal im Geltungsbereich bestehen noch überwiegend ungenutzte Lager- bzw. Bürogebäude der Straßenmeisterei. Auf der Parzelle 69/11 befinden sich die Salzlagerhalle sowie Laugesilos für den Winterdienst.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße K 25 als Verbindungsstraße zwischen der B 38 / 460 und dem Ortsteil Steinbach sowie über die nördlich des Geltungsbereiches liegende Straße „Am Flutgraben“ erschlossen. In den genannten Straßen sind auch die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Die Straßenmeisterei nutzte bisher nur die Straße „Am Flutgraben“ für die Zufahrten auf das Gelände bzw. zu den Garagen. Um die nördlich gelegenen Wohnbauflächen möglichst gering zu belasten, sollte bei einer Neuaufteilung der Grundstücksflächen die Möglichkeit von Zufahrten auch zur K 25 gegeben sein. Da die im Bebauungsplan eingetragenen Vorschläge zur Grundstücksteilung unverbindlich sind, ist die detaillierte Festsetzung von Zufahrten im Plan jedoch nicht sinnvoll.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilgeltungsbereiche aufgeteilt. In Anbetracht der Nähe zum bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiet „Langer Acker“ sowie wegen des südlich benachbarten Wohnhauses Steinbacherstraße 59 wird der Teilgeltungsbereich A gemäß § 8 BauNVO als „GE_E – eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Es werden hier ausschließlich solche Gewerbebetriebe zugelassen, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären und somit das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch textliche Festsetzung werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen unabhängig von Lärmemissionen von Ihrer Art geeignet sind, Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung hervorzurufen.

Der Teilbereich B wird als „MI – Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind auch hier Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch wenn der Bereich derzeit nur wohngenutzt ist, soll eine gemischte Nutzung dauerhaft möglich bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Derzeit sind die Grundstücke baulich nur gering ausgenutzt. Insbesondere Randflächen sind intensiv bewachsen. Um zumindest einen Teil der Grünflächen und des Bewuchses zu erhalten, werden die Ausnutzungskennziffern deutlich unter der nach BauNVO möglichen maximalen Ausnutzung festgesetzt. Wegen des direkten Zusammenhangs von baulicher Ausnutzung und Erschließungskostenabrechnung kann eine der tatsächlichen baulichen Nutzung entsprechende niedrige Festsetzung auch im Sinne des Grundstückseigentümers sein.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO und bis maximal 50 m Baukörperlänge zulässig. Die Begrenzung der Baukörperlänge ist aufgrund der geringen Größe der Grundstücksflächen und auch mit Rücksicht auf die kleinteilige Wohnbebauung in der Umgebung zweckmäßig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes orientieren. Deshalb werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich für den Teilbereich „A“ auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beziehen. Der sonst übliche Bezug auf die Straßenhöhe ist wegen der im Gebiet vorhandenen Höhenunterschiede und wegen der Unbestimmtheit der Grundstückszufahrten nicht sinnvoll. Die Erdgeschoßhöhe ist durch die Bestimmungen der HBO begrenzt. Das Erdgeschoß darf im Mittel maximal 1,40 m aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Für das Mischgebiet, Kennbuchstabe „B“ wird der Höhenbezug auf die Straßenhöhe (K 25) vor Gebäudemitte festgesetzt. Wegen der leicht zurückgesetzten Lage hinter einer Böschung werden etwas höhere Werte für die Traufwand- und die Firsthöhe zugelassen.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Plangebiet befindlicher Bewuchs soll soweit wie möglich erhalten werden. Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, können die Sträucher und Bäume gerodet werden. Die festgesetzte geringere bauliche Ausnutzung dient indirekt ebenfalls dem Schutz vorhandener Gehölze.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Festsetzung eines mindestens 3,00 m breiten Grünstreifens am Außenrand, in dem die vorhandenen Gehölz zu erhalten bzw. durch neu anzupflanzende Laubbäume (entsprechend Plandarstellung) zu ergänzen sind.

Pkw-Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) befestigt werden. Bei eventuell zu erwartenden Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) müssen Lkw – Stellplätze allerdings in die Kanalisation entwässert werden.

Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 35° für das Gewerbegebiet bzw. 40° für das Mischgebiet festgesetzt. Derzeit sind die Dächer im Gebiet durchweg flacher geneigt. Ein Dachgeschossausbau erfordert aber entsprechend höhere Neigungen. Das Gebiet würde mit steileren Dächern dem Wohngebiet Langer Acker angeglichen.

Als zulässige Dachform werden für das Mischgebiet Satteldächer sowie die Firstrichtung festgesetzt. Für das Gewerbegebiet werden keine Dachformen festgesetzt. Die Gebäudegestaltung kann somit weitgehend auf die Nutzungsanforderungen reagieren.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten, braunen oder schwarzen Farbtönen gewählt werden. Wegen der derzeitigen Ortsrandlage sind glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig. Diese auffälligeren Dachmaterialien würden das Landschaftsbild stärker beeinträchtigen. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wobei die Art und Größe der Dachgauben durch Festsetzungen begrenzt wird.

Die vorgeschlagenen und im zeichnerischen Teil skizzierten Grundstücksgrenzen besitzen lediglich informativen Charakter und sind für die spätere Umsetzung und den Zuschnitt der Grundstücke nicht bindend.

Für das gesamte Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten, kann auf einen Nachweis bzw. die Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplan verzichtet werden. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die „Steinbacher Straße“ (K 25) und die Straße „Am Flutgraben“ gegeben. Es sind somit, zumindest bei entsprechender Grundstücksteilung, allenfalls zusätzliche Hausanschlüsse erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung festgesetzt.

Die nicht verwendeten Niederschlagswassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Kanalbelastung zu reduzieren und die Vorfluter zu entlasten.

Die nach den Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 geforderte Löschwassermenge ist über das bestehende Wasserrohrnetz gewährleistet. Es kann zur Brandbekämpfung die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eine Grundstücksneuordnung kann auf Veranlassung und zu Lasten des Grundstückseigentümers durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

I.5 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat bereits am 11.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Straßenmeisterei“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger beschlossen und später ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Auf Grundlage des Vorentwurfes vom August 2004 wurde am 13.09.2004 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.09.2004 um Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Hierzu wurde die Planung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.10.2004 eingeräumt.

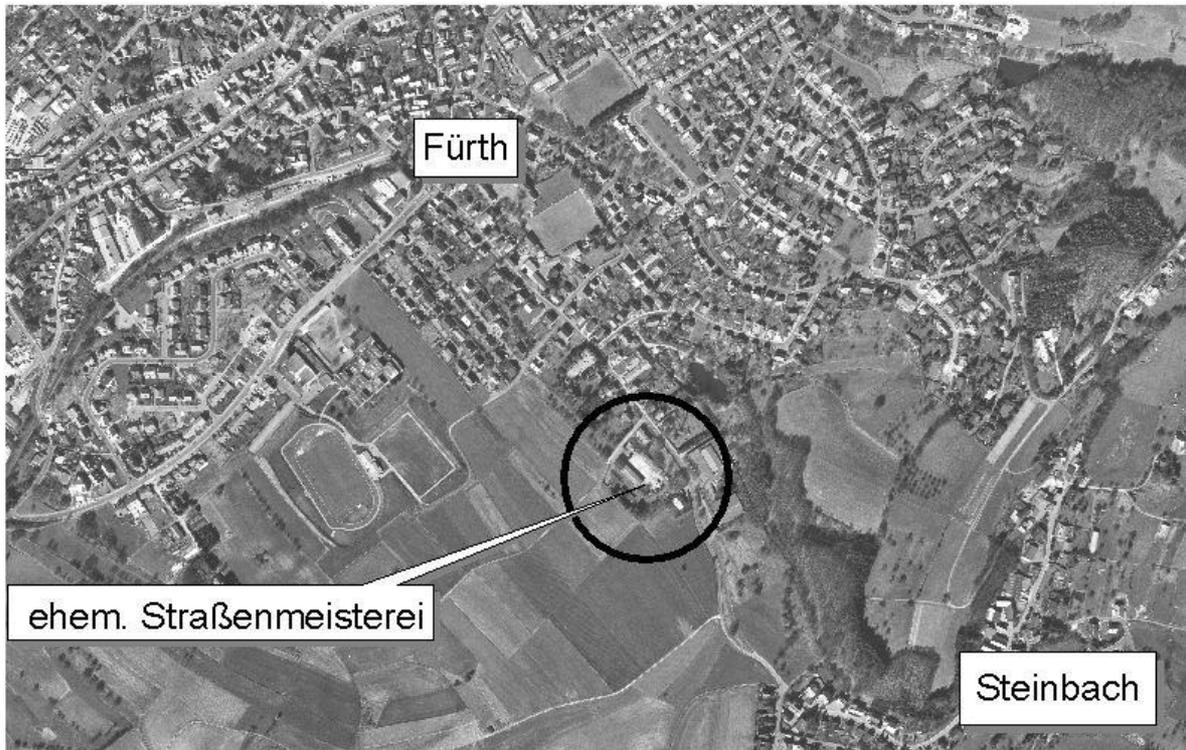
Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2004 von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen. Nach erfolgter Behandlung und Beschlussfassung wurde die danach sich ergebende Planfassung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 27.11.2004 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen wiederum nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die Änderungen der Planung informiert. Allen angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 07.01.2005 gegeben.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

II. Umweltbericht



II.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.1.1 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth westlich der Steinbacher Straße (Kreisstraße K 25) und grenzt an vorhandene Bauflächen an. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das ausgewiesene Wohnbaugebiet „Langer Acker“. In Gegenlage befindet sich ein größerer Gewerbebetrieb.

Im Westen und Süden grenzt eine großräumige Ackerflur in einer weitgeschwungenen Hügellandschaft an.

Das Gebiet ist durch die randlich vorhandenen Grünflächen mit Obstbäumen sowie Laub- und Nadelbäumen sowohl in Richtung freie Landschaft als auch in Richtung Steinbacher Straße optisch gut eingebunden.

Im Süden liegen direkt angrenzend ein Einfamilienhaus mit einem sehr gehölzreichen Hausgarten und eine neu angelegte kleine Obstwiese. Diese Gehölzstrukturen binden das Gebiet von Steinbach kommend neben den auf dem Gelände vorhandenen Gehölzen zusätzlich in die Landschaft ein.

Bewertung

Die im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im laufenden Verfahren der Flächennutzungsplanfortschreibung als Zuwachsfläche für weiteres Gewerbe vorgesehen, so dass die Flächen des Gebietes mittelfristig nicht mehr am Ortsrand liegen werden.

II.1.2 Boden und Altlasten

Boden

Die Geologie wird bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, im Untersuchungsraum vornehmlich Granodiorit (Hlfb 1989).

Die Bodenkarte beschreibt den Geltungsbereich als vorhandenes Siedlungsgebiet, angrenzend sind Pseudogley-Parabraunerden aus mächtigem Löss (sehr hohe Ertragsfähigkeit, sehr hohes Nitratrückhaltevermögen) vorhanden.

Versiegelung

Im Geltungsbereich ist der Boden teilweise anthropogen durch Versiegelungen mit Straßen- und Wegeflächen (Asphalt, Betonpflaster) sowie Gebäude (div. Hallen, Reihenhäuser) verändert.

Altlasten

Es wurden am 18.06.2002 durch die Baustoff- und Bodenprüfstelle Darmstadt („Prüfbericht und Stellungnahme U 06/02“ vom 10.09.2003) Aufschlüsse im Bereich der vorhandenen Kraftstofftanks, des Benzinabscheiders und des Hausöltanks vorgenommen. Des Weiteren wurde die Firma bst Sanierungstechnik GmbH von einem privaten Kaufinteressenten mit einer Untersuchung von Boden und Gebäuden beauftragt. Die Fa. bst Sanierungstechnik GmbH führte insgesamt 17 Rammkernsondierungen durch.

Beide Gutachten gehen davon aus, dass der Bereiche um den Benzinabscheider durch Kohlenwasserstoffe belastet oder sogar verunreinigt ist. Es sei mit einem Zuordnungswert > Z2 nach LAGA-TR zu rechnen. Dasselbe wird auch für den Bereich der angeschlossenen Leitungen vom Betriebsgebäude vermutet, obwohl hier keine Aufschlüsse getätigt wurden.

Im Bereich des Kraftstofftanks wurden keine wesentlichen Bodenverunreinigungen gefunden. Dies wird allerdings darauf zurückgeführt, dass die gefährdetsten Bereiche nicht erreicht wurden.

Es wird von der Baustoff- und Bodenprüfstelle Darmstadt der Vorschlag unterbreitet, beim Ausbau der Tanks, Abscheider und Leitungen eine genauere Untersuchung durchzuführen, um das tatsächliche Ausmaß möglicher Bodenverunreinigungen festzustellen.

Bewertung

Die Böden sind, bis auf die vorhandenen Grünflächen am Rand des Gebietes und die Hausgärten der Reihenhäuser, bereits stark anthropogen verändert, d.h. versiegelt.

II.1.3 Klima

Beschreibung

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 900mm.

Kleinklimatisch wirken die randlichen strukturreichen Grünflächen des Gebietes ausgleichend auf die sich erwärmenden versiegelten Flächen im Inneren des Gebietes.

Bewertung

Sowohl der Geltungsbereich als auch das angrenzende Neubaugebiet sind mit der umgebenden Landschaft eng verzahnt, so dass die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der Grünflächen des Geltungsbereiches auf die umliegenden Gebiete nicht erheblich ist.

II.1.4 Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Fließgewässer.

Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Die Böden der angrenzenden Ackerflächen (und vermutlich der Grünflächen des Geltungsbereiches) zeichnen sich durch ein hohes Nitratrückhaltevermögen aus.

Große Teilbereiche des Geltungsbereiches sind bereits versiegelt und damit der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser entzogen.

Wasserschutzgebiete sind keine vorhanden.

Bewertung

Große Teilbereiche des Gebietes sind bereits versiegelt und damit der Versickerungsaktivität von Oberflächenwasser entzogen. Die unversiegelten Grünflächen des Plangebietes sind für die Niederschlagsversickerung und den Wasserkreislauf von Bedeutung.

II.1.5 Flora und Fauna

Beschreibung

Das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei ist mit mehreren Gebäuden und Hallen bebaut, die Flächen zwischen den Gebäuden sind durch Betonpflaster oder durch eine Asphaltdecke versiegelt. Randbereiche wurden als Obstwiese genutzt bzw. das Gelände wurde durch Fichten eingegrünt. Im Norden des Geltungsbereiches stehen drei Reihenhäuser, die als Werkwohnungen dienten. Die Steinbacher Straße wird von einem Straßengraben begleitet.

Alle Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei sind dadurch gekennzeichnet, dass sie seit mehreren Jahren wenig oder gar nicht gepflegt wurden. So konnten unter den Bäumen an vielen Stellen Brombeergebüsche auflaufen. An den Rändern der befestigten Flächen sind Ruderalflächen entstanden. Die Hausgärten werden intensiv gepflegt.

Die Flächen im Einzelnen (Nummerierung siehe Plan Nr. 1 Bestand):

1. Obstwiese mit Bäumen mittleren Alters, teilweise durch jüngere Bäume ersetzt;
2. Gehölze mit einer größeren Linde (Höhe ca. 10 m);
3. Baumgruppe mit Brombeeren unterwachsen, mehrere junge Ahornsämlinge, eine größere Trauerweide entlang des Straßengrabens Hecke vor allem aus Haselnuss;
4. Pflanzinsel mit 4 kleinen Obstbäumen
5. Obstwiese mit Bäumen mittleren Alters, ruderalisiert zunehmend mit Brombeeren;

6. Obstwiese mit älteren Bäumen (Kirschen), die teilweise abgängig sind; dazwischen stehen mehrere Ficht; flächendeckend mit Brombeergebüsch unterwachsen;
7. Eingrünung überwiegend durch große Fichten (Höhe ca. 15 m);
8. Pflanzinsel mit Birke (Höhe ca. 8 m), aufkommendes Gebüsch;
9. Pflanzinsel mit 4 kleineren Linden (Höhe ca. 6 m), unterwachsen mit Bodendeckern, Rasen;
10. strukturarmer Reihenhausgarten, überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen; im Vorgarten entlang der Steinbacher Str. stehen 4 sehr kleine und beschnittene Crataegus;
11. Straßengraben mäßig artenreich.

Bewertung

Rund 60 % der Fläche ist versiegelt und damit weitgehend ohne Bedeutung.

Von geringer Bedeutung ist der strukturarme Garten um die Reihenhäuser zu werten.

Am wertvollsten und damit als mäßig bedeutsam sind die im Siedlungszusammenhang als ‚struktureicher Garten‘ anzusprechenden Obstwiesen – und Gehölzflächen der ehemaligen Straßenmeisterei.

Besonders wertvolle Biotoptypen sind im Plangebiet nicht anzutreffen

II.2 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1a BauGB Umweltschützende Belange zu berücksichtigen. Der Bodenschutzklausel wird mit der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, als ein bereits bebauter Bereich überplant bzw. umgenutzt wird.

Die ehemalige Straßenmeisterei liegt im unbeplanten Innenbereich, insofern werden die naturschutzfachlichen Belange und Eingriffswirkungen nur verbal-argumentativ behandelt, auf eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

II.2.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

- Mit der Planung soll insbesondere das Konfliktpotential von benachbarten nur bedingt verträglichen Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – planungsrechtlich bewältigt werden. Hierbei spielt insbesondere der Aspekt des Gewerbelärms eine entscheidende Rolle. Bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung sind wesentliche Beeinträchtigungen des Wohnungsbestandes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen. Zum Gewerbelärm zählt ggf. auch der durch die Gewerbenutzung induzierte Verkehrslärm in ansonsten ruhigen Straßen. Da der Winterstützpunkt der Straßenbauverwaltung über ein Zustimmungsverfahren unter Einbeziehung der für Immissionsschutz zuständigen Behörden genehmigt ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch bisher im Rahmen der genehmigten Nutzung keine Verletzung von Immissionsschutzrechtlichen Vorschriften und Gesetzen vorlag. Die Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes neben der aktuellen Nutzung auch für mögliche Folgenutzungen gewährleistet.

Maßnahmen

- Die Gewerbenutzung wird durch Festsetzung in Bezug auf die durch das Gewerbe zulässigerweise erzeugten Immissionen auf ein mit einer Wohnnutzung verträgliches Maß beschränkt. Wesentliche Störungen sind somit dauerhaft ausgeschlossen.

II.2.2 Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaft

Auswirkungen

- Rechtsverbindlich geschützte Bereiche werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
- Im Plangebiet können Lebensräume für Flora und Fauna in Form von gehölzreichen Garten- und Grünflächen verloren gehen.

Maßnahmen

- Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.
- Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Festsetzung eines mindestens 3,00 m breiten Grünstreifens am Außenrand, in dem die vorhandenen Gehölze zu erhalten bzw. durch neu anzupflanzende Laubbäume (entsprechend Plandarstellung) zu ergänzen sind.

II.2.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen

- Gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Zustand (unbeplanter Innenbereich) ist die maximale Ausnutzung des Gebietes über die GRZ (0,6 im GEE und 0,3 im MI) eindeutig definiert, eventuell sogar minimiert.
- Zur Schonung natürlicher Ressourcen werden bereits anthropogen veränderte Flächen durch die vorliegende Planung nutzbar gemacht.

Maßnahmen

- Beschränkung des befestigten und überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung einer Grünfläche am Rand des Gebietes;
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht;
- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.

II.2.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.

Maßnahmen

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.
- Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen.
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern.

II.2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Auswirkungen

- Mit der Planung soll insbesondere das Konfliktpotential von benachbarten nur bedingt verträglichen Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – planungsrechtlich bewältigt, Emissionen in benachbarte Wohnbebauung verhindert werden.
- Durch die Planung kann ein Verlust kleinklimatisch ausgleichend wirkender Gehölzflächen entstehen.

Maßnahmen

- Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Festsetzung eines mindestens 3,00 m breiten Grünstreifens am Außenrand, in dem die vorhandenen Gehölz zu erhalten bzw. durch neu anzupflanzende Laubbäume (entsprechend Plandarstellung) zu ergänzen.

II.2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen unter Denkmalschutz stehenden Objekte.



LEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
	Gebäude Bestand (Typ Nr. 10.710)
	vollversiegelte Flächen (Typ Nr. 10.510 / 10.520)
	Grünfläche strukturarm (Typ Nr. 11.211)
	strukturreicher Hausgarten (Typ Nr. 11.222)
	Straßengraben (Typ Nr. 9.160)
	Laubbaum
	Nadelbaum
	Nr. siehe Erläuterungstext

Gemeinde Fürth

Bestandsplan zum Umweltbericht
"Ehemalige Straßenmeisterei"

NET:	1:1.000	DATUM:	15.02.2005	GEZ:	al
PROJNR.:	20504	BLATT:	1.0 BESTAND		

GEÄ. GEÄ. GEÄ. GEÄ.

anette ludwig
 Landschaftsarchitektin
 Landschafts- / Freiraumplanung

Birkenstraße 24
 64579 Gernsheim
 Tel.: 06258 / 902726
 Fax: 06258 / 902725
 Mail: anette@anette-ludwig.de

