

**GEMEINDE  
FÜRTH / i.Odw.**

**Bebauungsplan  
„Fritzenberg“**

---

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2005



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

**SARTORIUS + PARTNER**

Architekten Ingenieure Stadtplaner

FEHLHEIMER STR. 59  
64625 BENSHEIM  
TEL.: 06251/1085-0  
FAX.: 06251/1085-10

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	4
1.3.1	Regionalplanung .....	4
1.3.2	Flächennutzungsplanung .....	4
<b>2.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Städtebauliches Grundkonzept .....	5
2.2	Verkehrerschließung .....	7
2.3	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB .....	8
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
3.1.5	Verkehrsflächen .....	11
3.1.6	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ..	11
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO.....	11
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
3.2.2	Gestaltung von Einfriedungen .....	12
3.2.3	Gestaltung von Stellplätzen und Garagen.....	12

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, ist aus städtebaulicher Sicht die Nutzung von Flächenpotenzialen innerhalb der geschlossenen Ortschaft sinnvoll. Dieses Ziel ist auch in § 1a Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) verankert.

Anlässlich verschiedener vorgetragener und in einem Falle auch bereits konkret beantragter Bau- und Nutzungswünsche von Grundstückseigentümern wurde von der Gemeinde Fürth beschlossen, für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der bislang unbebauten Grundstücke zwischen der Martin-Luther-Straße, der Krumbacher Straße und der Kolpingstraße in der Kerngemeinde Fürth einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Fritzenberg“ soll eine wohnbauliche Nutzung im Geltungsbereich planungsrechtlich vorbereitet werden, unter Beachtung der in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nutzen. Vor allem soll mit der Schaffung von Bauland der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die umgebende Wohnbebauung ist überwiegend zweigeschossig, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 84/1, 84/10, 84/11, 85/2, 86/4, 93/4, 93/6 und 483 (Wegeparzelle) in der Gemarkung Fürth, Flur 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,85 ha.

## **1.3 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot**

### **1.3.1 Regionalplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im derzeit gültigen Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **1.3.2 Flächennutzungsplanung**

In der gerade zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Darmstadt vorliegenden umfassenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist der westliche Teil des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ (ca. 0,21 ha) sowie der östliche Teil als „gemischte Baufläche“ (ca. 0,64 ha) dargestellt. Dieser Bereich ist Teil einer großflächigen Mischbaufläche des Ortskernes von Fürth.

Aus einer gemischten Baufläche kann teilweise ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes damit nicht aufgegeben wird. Die Ausweisung einer verhältnismäßig kleinen (0,64 ha) Wohngebietsfläche auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann als Übergang in eine konkrete Planstufe angesehen werden und ist mit dem Entwicklungsgebot vereinbar, wenn der Bebauungsplan die eingetretene Entwicklung zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet aufgreift. Dies ist hier der Fall. Die Umgebung der überplanten Wohnbaufläche ist bereits durch die typische Nutzungsstruktur eines Allgemeinen Wohngebietes charakterisiert.

Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Nutzung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



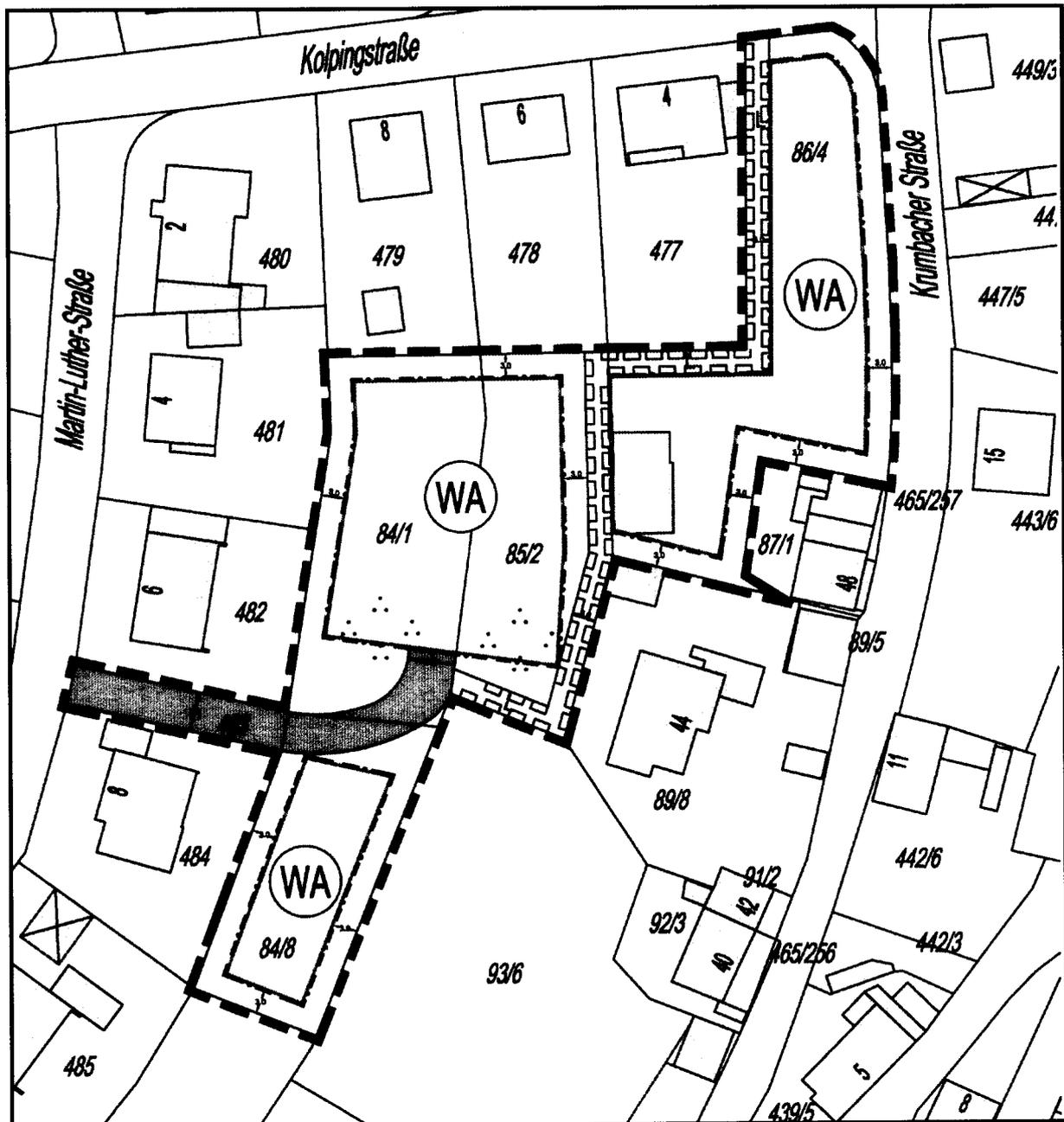
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 2. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ursprünglich waren für den gesamten Bereich zwischen Martin-Luther-Straße, Krumbacher Straße und Kolpingstraße verschiedene städtebauliche Bebauungsvarianten entwickelt worden, die sowohl die bestehende Wohnbebauung als auch die unbebauten Bereiche einschlossen. Gleichzeitig wurden mit den betroffenen Grundstückseigentümern Abstimmungsgespräche geführt, um eine möglichst effiziente Erschließung des Gebietes zu erreichen. Zunächst konnte jedoch aufgrund mangelnder Kooperationsbereitschaft einiger Eigentümer kein Konsens über die städtebauliche Ordnung und Erschließung dieses Bereiches erzielt werden.

Lediglich für den nördlichen Teilbereich konnte mit den betroffenen Eigentümern eine Einigung erreicht werden, welche im Vorentwurf des Bebauungsplanes umgesetzt wurde. Dabei wurde der innere Bereich über das bestehendes Wegeflurstück 483 von der Martin-Luther-Straße aus erschlossen, welches um ca. 25 m verlängert wurde. Von diesem Erschließungsstich aus wurden die inneren Baugrundstücke erschlossen.



Bebauungsplan-Vorentwurf (Januar 2005)

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit signalisierten Zustimmung der Eigentümer der Flurstücke 93/4 und 93/6 konnte im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr das gesamte Quartier überplant und somit eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Gebietes erreicht werden.

Der von der Martin- Luther Straße aus geplante Erschließungsstich wurde zur Erschließung der Flurstücke 93/6, 93/4 und 84/11 nach Süden verlängert und endet am Ausbauende in einem Wendehammer. Zur Anbindung des Flurstückes 89/8 wurde eine Verkehrsfläche im Grenzbereich der Flurstücke 85/2 und 93/6 ausgewiesen, wodurch die in diesem Bereich auf dem Flurstück 85/2 festgesetzte Fläche für Leitungsrecht entfiel. Vom Wendehammer aus verläuft eine Fußwegeverbindung nach Osten zur Krumbacher Straße, die auch als Trasse für neue Versorgungsleitungen dienen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgelegt, wobei auf die Festlegung von Einzelbaufenstern zum Vorteil variabler Grundstückszuschnitte verzichtet wurde. Die vorliegende Planung schließt nunmehr eine größere innere Baulücke an der Krumbacher Straße.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Um eine städtebaulich geordnete Einbindung der geplanten Bebauung in die gewachsene Umgebungsstruktur zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe sowie zur Bauweise (nur Einzelhäuser) getroffen.

Weiterhin wurde die Planung so ausgelegt, dass die Abwasserentsorgung des Gebietes im freien Gefälle zur Kolpingstraße hin erfolgen kann. Die hierfür notwendige Leitungstrasse wird im nördlichen Geltungsbereich über ein Leitungsrecht gesichert, alternativ ist auch ein Anschluss an die Versorgungsleitungen in der Krumbacher Straße über den neu geplanten Fußweg möglich.

## **2.2 Verkehrserschließung**

Das innere Plangebiet wird von der „Martin-Luther-Straße“ erschlossen. Die bestehende Zufahrt (Wegeparzelle 483) zum Flurstück 84/8 besitzt eine Breite von 5 Metern. Sie wird in südlicher Richtung auf eine Breite von 5,50 m verlängert und endet als Wendeanlage mit einem Radius von 6,0 m (Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge). Die derzeitige Baulücke an der Krumbacher Straße auf dem Flurstück 86/4 ist bereits über die Kolpingstraße und Krumbacher Straße selbst erschlossen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des inneren Plangebietes soll über die geplante öffentliche Fußwegeverbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Krumbacher Straße“ erfolgen. Derzeit wird die Realisierung dieser Maßnahme seitens der Gemeinde geprüft. Im Weiteren notwendige Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. die Herstellung der Hausanschlussleitungen gehen zu Lasten der künftigen Grundstückseigentümer.

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers soll nicht über die Kanalisation der Gemeinde Fürth erfolgen. Die anfallenden Wassermengen sollen, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, versickert und vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den geltenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist über das bestehende Wasserrohrnetz allgemein gewährleistet. Es kann zur Brandbekämpfung die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt, 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 und würde überdies zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen. Im Zuge der Gesamterschließung kann eine unterirdische Verlegung der Leitungen günstig erfolgen.

## **3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB**

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln rechtsverbindlich die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung des in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundeigentums. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden somit die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Weiterhin sollen mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung hierdurch möglichst ausgeschlossen werden. Zudem besteht für die genannten Nutzungsarten derzeit kein Bedarf.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss der Ausnahmen bedarf keiner städtebaulichen Begründung, da die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt wird.

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet über eine GRZ von 0,4 begrenzt. Die Festsetzungen entsprechen somit der Obergrenze der BauNVO, was der Lage im Ortskernbereich angemessen ist.

Aufgrund der hängigen Topographie des Gebietes werden die max. Gebäudehöhen auf die für normale Wohngebäude notwendigen Höhen mit max. zwei Vollgeschossen begrenzt. Die Werte für First- und Traufhöhe sind in Meter über Straßenoberkante angegeben und orientieren sich somit an der Topographie des anstehenden Geländes. Mit dem Bezug zur anbaufähigen Verkehrsfläche ist eine hangseitig niedriger in Erscheinung tretende Bebauung gewährleistet.

### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Planungsgebiet werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, da eine Doppel- bzw. Reihenhausbebauung für diesen dörflich strukturierten Bereich städtebaulich nicht gewünscht ist. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 Abs.3 BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum wird durch textliche Festsetzung (Nr. A.1) präzisiert.

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt (s. Kapitel 3.2.4).

### **3.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 7 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt.

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

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB wurde verzichtet, da wegen der noch offenen Grundstückszuordnung eine Bestimmung derartiger Flächen nicht sinnvoll erscheint. In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind.

Es wird weiter festgesetzt, dass vor privaten Stellplätzen Einfriedungen unzulässig sind, um zu verhindern, dass aus Bequemlichkeit im öffentlichen Straßenraum geparkt wird.

### **3.1.5 Verkehrsflächen**

Der geplante Erschließungsstraße sowie der Fußweg werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist rein bodenrechtlicher Natur, sie kann nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche überlagert werden. Fragen der Widmung, der Verkehrssicherheit oder Verkehrslenkung können somit planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst alle Flächen, die in der Ausführungsplanung verwirklicht werden (Fahrbahn, ggf. Parkflächen, Gehwege, Entwässerungsmulden, Grünstreifen etc.).

### **3.1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft werden Festsetzungen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB vorgenommen. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Eingriffsminimierung bzw. -minderung (vgl. Umweltbericht).

## **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO**

Auf Grundlage von § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs.4 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

### **3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um dem bestehenden Charakter des Ortes sowie der Struktur des umgebenden Wohngebietes Rechnung zu tragen werden bestimmte Dachformen vorgeschrieben. Hierbei wird festgesetzt, dass die Ausrichtung von Pultdächern bergseitig vorzusehen ist, um den Eindruck einer Mehrgeschossigkeit an der Talseite auszuschließen.

Die Dachneigungen werden nicht exakt vorgegeben, sondern sind per Festsetzung innerhalb eines in der Nutzungsschablone angegebenen Bereiches zu wählen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten, braunen oder schwarzen Farbtönen gewählt werden.

Dachgauben sind zulässig, so dass eine aufgelockerte Dachlandschaft entstehen kann. Die Zahl und Größe der Dachgauben wird durch Festsetzung begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit entsteht.

### **3.2.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Bezüglich der Einfriedung von Grundstücken werden lediglich Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die gewünschte lockere Bebauung nicht durch lineare Baukörper beeinträchtigt wird. Notwendige Stützmauern, die zur Behebung von Geländeversprüngen notwendig sind, bleiben zulässig.

### **3.2.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**

Die Gestaltung der Stellplätze ist im Wesentlichen in der Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. Darüber hinausgehende Festsetzungen wurden nicht getroffen.