



Gemeinde Fürth

3. Änderung des Bebauungsplan "Die Galgenhohl" in der Kerngemeinde Fürth

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Fürth, Flur 2, Nr. 8/26, Nr. 8/27, Nr. 8/28, Nr. 8/29, Nr. 8/36, Nr. 8/37, Nr. 8/38, Nr. 8/39, Nr. 8/40, Nr. 8/41, Nr. 8/42, Nr. 8/43, Nr. 8/44, Nr. 8/45, Nr. 9/6, Nr. 9/7, Nr. 9/8, Nr. 9/9, Nr. 9/10, Nr. 9/11, Nr. 9/10, Nr. 13/6, Nr. 13/7, Nr. 13/8, Nr. 13/9, Nr. 13/11, Nr. 13/12, Nr. 13/13, Nr. 13/14, Nr. 16/7, Nr. 16/8, Nr. 17/3, Nr. 17/4, Nr. 13/14, Nr. 21/3, Nr. 23/3, Nr. 23/4, Nr. 23/5, Nr. 23/6, Nr. 23/7, Nr. 23/9, Nr. 23/10, Nr. 24/1, Nr. 24/2, Nr. 24/3, Nr. 25/3, Nr. 25/5, Nr. 25/6, Nr. 26/2, Nr. 118/58 (teilweise), Nr. 118/59 (teilweise), Nr. 122/5, Nr. 122/7, Nr. 122/8 und Nr. 126/1

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth werden die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 19.07.1998) und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 08.03.2005) hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (Festsetzungen A1 und A3), geändert. Gleichzeitig wird hinsichtlich der für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung bereits unter A2. veränderten Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße und der unter B1. aktualisierten baugestaltungswirtschaftlichen Festsetzungen deren Übertragung auf den gesamten Geltungsbereich vorgenommen. Die weiteren textlichen Festsetzungen sowie zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellungen der 1. Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ bleiben im Übrigen unverändert.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen der 1. Änderung bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ geänderte oder neu getroffene Festsetzungen sind nachfolgend kursiv gekennzeichnet.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO

In den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereichen (D, E, E1, E2 und F) sind von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich unzulässig: Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerksbetriebe und der im Plangebiet ansässigen Handelsbetriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und maximal 300m² pro Betrieb beträgt. Lebensmittelmärkte u.ä. sind unzulässig.

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den Teilbereichen E1 und E2 darf die nach Nutzungsschablone zulässige GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO einschließlich der Grundstückszufahrt(en) bis zu einem Wert von GRZ = 0,8 überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen sind unzulässig.

2. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von 1.000 m² unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung oder Flächen ohne bauliche Nutzung.

3. Garagen und Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der Mischgebiete ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 (1) Nr. 1 HBO

Die Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer, bis zu der im Plan festgesetzten maximalen Dachneigung zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklem, nicht spiegelndem Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Hauptdachflächen zulässig.

Dachüberstände sind insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldachgauben) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachflächen sind vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

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

Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für Holzbauweise zusätzlich zu Weiß bis Hellgrau alle Brauntöne zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 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 ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

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

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.T. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.

Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zaunidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherren sind daher verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden.

Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgedundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausfliegen in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen, artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen:

- Die Rodung von Gehölzen soll außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Gehölzrodungen können auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Rodung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.
- Die Rodung von Höhlenbäumen soll außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar - erfolgen. Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wurde. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandenen Öffnungen zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebiets sind lockere oder hinterliegende Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Geflügel und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind möglichst außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden können auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

- Vor der Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen sind vorkommende Zaunidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person zu fangen und in geeignete Habitate auszusiedeln. Zum unmittelbaren Habitatsersatz für Zaunidechsen sind geeignete Habitatstrukturen dauerhaft herzustellen. Der Fang der Zaunidechsen ist in den Jahresperioden durchzuführen, in denen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden können, d.h. in den jeweiligen Jahresperioden von April bis Mai und von August bis September. Die Witterungsverhältnisse sind hierbei zwingend zu berücksichtigen. Die dafür notwendige, artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist vorkaufend bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Traufwandhöhe bzw. Firsthöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe zwischen dem unterem Bezugspunkt (Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmittte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte) und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Gebäude mit Flachdach die maximal zulässige Traufwandhöhe als maximale Gebäudehöhe definiert wird.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 10.11.2015

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 17.11.2015

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 25.11.2015 bis 08.01.2016

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 19.11.2015

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 16.02.2016

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Bebauungsplanänderung mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Fürth, den 08. März 2016



Unterschrift Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 1. März 2016

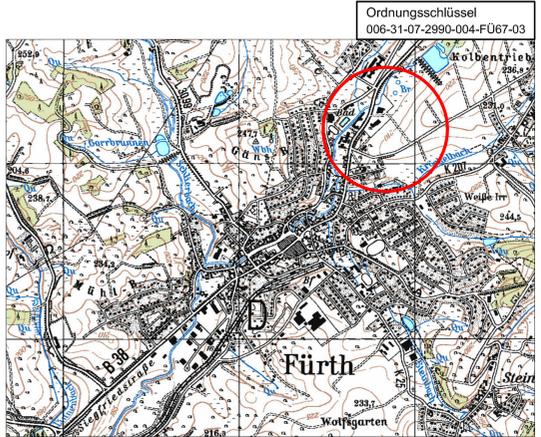
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Fürth, den 01. März 2016



Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



Gemeinde Fürth

3. Änderung des Bebauungsplanes "Die Galgenhohl" in der Kerngemeinde Fürth

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	03.056
Datum:	Februar 2016	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	BJ	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurepartnerschaft

Goethestraße 11 64625 Bensheim	Fon: (06251) 8 55 12 - 0 Fax: (06251) 8 55 12 - 12	e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de
-----------------------------------	---	--

