

GEMEINDE
FÜRTH/ODW



KREIS BERGSTRASSE

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN

IM SCHILF

IM
ORTSTEIL
KRÖCKELBACH

PLANUNGSBÜRO BÜCHS
SPEYER AM RHEIN

PBS

FASSUNG: 03/94

BEARBEITET

IM AUFTRAG DER GEMEINDE FÜRTH/ODW

IM BAULEITPLANERISCHEN TEIL DURCH DAS
PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

PBS

IM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN TEIL IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER - OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand der bebauten Ortslage in der südlichen Hälfte des Ortsteiles Kröckelbach der Gemeinde Fürth, nordöstlich der Straße "Im Schilf" und westlich der Straße "Am Kröckelbach" (K 207) in Gegenlage zu der östlich der K 207 liegenden dörflich strukturierten Bebauung.

Es schließt mit seiner südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze an die vorhandene Bebauung an, so daß der Bebauungszusammenhang entlang der K 207, der durch die betreffende bisher noch unbebaute Fläche unterbrochen ist, durch die im Rahmen der Planung vorgesehene Bebauung geschlossen wird.

In den Geltungsbereich der Planung ist neben der bereits bestehenden Bebauung im Bereich der Einmündung der Straße "Im Schilf" auf die K 207, auch der Baubestand beiderseits der Straße "Im Schilf" miteinbezogen.

Das Plangebiet wird damit im Südosten durch die Kreisstraße K 207, im Südwesten durch die von der Planung noch miterfaßte Gebäudereihe im südwestlichen Anschluß an die Straße "Im Schilf", im Nordwesten durch die freie Landschaft und im Nordosten durch die bebaute Ortslage begrenzt.

Der in der Flur 1 liegende Planbereich umfaßt damit die folgenden Grundstücke und Wegparzellen (ohne die auswärtige Ausgleichsfläche):

37, 38 (teilweise), 39/2 (bebaut, Haus Nr. 8, "Im Schilf"), 39/3 (private Straßenparzelle), 39/4 (bebaut, Haus Nr. 6, "Im Schilf"), 39/5 (teilweise), 40/5 (bebaut, Haus Nr. 7 "Im Schilf", teilweise), 40/8 (bebaut, Haus Nr. 3 "Im Schilf", teilweise), 40/9 (teilweise), 40/10 (bebaut, Haus Nr. 5, "Im Schilf", teilweise), 49/7 (bebaut, Haus Nr. 1, "Im Schilf", teilweise), 49/9 (bebaut, Haus Nr. 10, "Am Kröckelbach"), 50/1 (bebaut, Haus Nr. 12, "Am Kröckelbach"), 51/5, 51/7 (bebaut, Haus Nr. 14, "Am Kröckelbach"), 51/8, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 52/1, 182/6 (Wegparzelle "Im Schilf"), 189/36 (öffentlicher Gehweg, teilweise), 189/37 (öffentlicher Gehweg) und 189/38 (öffentlicher Gehweg, teilweise).

Insgesamt hat das Plangebiet damit einen Flächenumfang von ca. 3,150 ha, von dem ein Flächenanteil von ca. 0,75 ha bereits bebaut ist.

Die auf einem Teil des Flurstücks 48 in der Gewann "In der Krumbach" vorgesehene Ausgleichsfläche gem. § 5 und 6 HENatG umfaßt noch einmal zusätzlich eine Fläche von 0,14 ha.

2. Bestandssituation

Das Plangebiet umfaßt einen Flächenausschnitt aus der parallel zur Kreisstraße K 207 verlaufenden flachgeneigten Talmulde des Kröckelbachs (Gewanne "Hofacker" und "Hofwiesen").

Der Kröckelbach durchfließt das Gebiet von Nordosten nach Südwesten, auf einer Höhe von 230 m bis 217 m ü. NN.

Die Neigung dieser nach Südosten und nach Nordwesten beiderseitig zum Kröckelbach hin abfallenden Talmulde beträgt ca. 10 %.

Das Gebiet, das damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist zu einem kleineren Teil bereits bebaut und wird in seinem übrigen Bereich landwirtschaftlich genutzt.

In seinem südlichen Bereich schließt das Plangebiet die Straße "Im Schilf" mit ein, einschließlich der beiderseits daran liegenden bereits überwiegend bebauten Grundstücke (bzw. Grundstücksteile).

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist, ebenso wie die im Norden und Süden angrenzende sowie die in Gegenlage der K 207 liegende Bebauung, in offener Bauweise mit ein bis zwei Vollgeschoßen errichtet.

Die gestaltbestimmende Dachform ist die des in rotbraunen Ziegeln oder in dunkelbraunen Betondachsteinen gedeckten Satteldaches, wobei die neuere Bebauung mittelsteile Dachneigungen aufweist, während die Dächer der älteren Bebauung steil geneigt sind.

Darüber hinaus wird das Ortsbild durch die giebelständige Gebäudestellung der überkommenen, größtenteils landwirtschaftlich genutzten Bebauung östlich der K 207 und im Einmündungsbereich der Straße "Im Schilf" geprägt. Die neuere Bebauung weicht bereits teilweise durch ihre traufständige Gebäudestellung von den historischen Vorgaben ab.

Die Art der Nutzung der im Plangebiet liegenden Bebauung wird durch die überwiegende Wohnnutzung bestimmt, die in Gegenlage dazu östlich der K 207 bestehende Bebauung weist dagegen neben der Wohnnutzung noch einen prägenden Anteil landwirtschaftlicher Nutzung auf.

Für einen Teilbereich des Plangebiets, d.h. für die Bebauung beiderseits der Straße "Im Schilf" (Ausnahme 49/9, 49/8, 50/1) bestand bereits ein Bebauungsplanentwurf (Aufstellungsbeschuß vom 14.06.1976), der aber funktionslos geworden ist, da die Bebauung in seinem Geltungsbereich fast vollständig abgeschlossen ist. Die begonnene Altplanung wurde daher nicht weiter verfolgt und geht nunmehr in der Konzeption der Neuplanung auf.

Der restliche noch nicht bebaute Teilbereich des Plangebietes wird derzeit hauptsächlich als Weideland genutzt, lediglich die nordwestliche Ecke wird, ebenso wie die nördlich daran anschließenden Flächen als Ackerland genutzt. Das vom Kröckelbach durchflossene, in Teilen feuchte Wiesen- und Weideland weist neben einem bachbegleitenden und erhaltenswerten Bestand an alten Schwarzpappeln auch Weiden und Obstbäume auf.

3. Planungsrahmen - Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Nach § 8 (2) des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der entsprechende Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth ist 1978 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt worden.

Eine umfassende 1. Fortschreibung dieses Planes in Verbindung mit der Integration des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan begann 1982 und wurde am 15.02.1990 mit der Genehmigung abgeschlossen (AZ.: IV 34-61D 04/01-Fürth -9-).

Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung war auch die geplante Baufläche "Im Schilf".

Der Regionale Raumordnungsplan "Süd Hessen" weist für Kröckelbach das betreffende Gebiet weder innerhalb der "Siedlungsfläche Bestand" noch in der "Siedlungsfläche Zuwachs" aus, da im RROP Neubauf lächen unter 3,0 ha grundsätzlich nicht dargestellt werden. Zudem sind entsprechend Absatz 4.6.4 des RROPs natürliche Feucht- und Überschwemmungsgebiete - wie hier die Kröckelbachaue - zu erhalten und insbesondere von Bebauung freizuhalten.

Um die Ausweisung dieser Fläche als Baufläche dennoch in der vorbereitenden Bauleitplanung weiter verfolgen zu können, war ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan "Süd Hessen" notwendig, dem mit Bescheid vom 21.10.1987 stattgegeben wurde (AZ.: VII 51-91D 02/07-E-122/84).

Hierbei wurde allerdings nur die westlich an die Bachaue anschließende Teilfläche in Hanglage als Baufläche zugelassen, während der eigentliche Auenbereich des Kröckelbaches bis an die K 207 heran aufgrund seiner ökologischen und siedlungsklimatischen Bedeutung als von Bebauung freizuhaltende Fläche von der Genehmigung ausgenommen wurde.

Das Regierungspräsidium in Darmstadt, Abt. Regionalplanung, hat gemäß Schreiben vom 04.12.1992 keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanung "Im Schilf".

Die im Abweichungsverfahren genehmigte Teilfläche entspricht der jetzt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter verfolgten Konzeption, wobei der nicht genehmigte Teilbereich, d.h. die Talmulde der Kröckelbachaue, mit Ausnahme eines ca. 25 m tiefen parallel zur K 207 verlaufenden und an diese angrenzenden Grundstücksstreifen, für den ökologischen Ausgleich der Planung vorgesehen ist, so daß auch künftig der nähere Auenbereich vor einer Verbauung bewahrt wird.

Lediglich der unmittelbar an die Kreisstraße angrenzende Grundstücksstreifen ist im Rahmen der inhaltlichen und räumlichen Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan für eine einreihige offene Bebauung vorgesehen.

So kann einerseits der unmittelbare Auenbereich von einer Bebauung freigehalten werden und andererseits der Bebauungszusammenhang innerhalb der Ortslage, der bisher durch die betreffende Freifläche unterbrochen wurde, mittels der in der Planung beabsichtigten Bebauung geschlossen werden.

Die Bebauung dieses Randstreifens rechtfertigt sich vor allem aus der Tatsache, daß es sich hierbei um einen bereits voll verkehrlich wie auch ver- und entsorgungstechnisch erschlossenen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Kröckelbach handelt, dessen bauliche Inanspruchnahme damit auch dem Gebot der wirtschaftlichsten Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und -anlagen entspricht. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund der ständig zunehmenden finanziellen Belastung der Gemeinden durch zusätzliche und aufwendige Infrastrukturleistungen zur Erschließung neuer peripherer Baugebiete, ohne das innerörtliche Kapazitätsreserven bereits ausgeschöpft sind.

Die Planung, die eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb der bebauten Ortslage i.S. der Innenentwicklung vorsieht, trägt durch die Schließung innerörtlicher Baulücken auch dem Belang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung (vgl. § 1 (5) S. 3 BauGB) und schränkt somit die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung ein.

Darüber hinaus entspricht diese Schließung einer bisher unbebauten Fläche im innerörtlichen Bereich der gestaltbestimmenden historischen Struktur von Kröckelbach als einem langgestreckten Straßendorf. Dieser Charakter wird durch die Planung als gestalterischer Rahmen und Leitbild der weiteren Entwicklung betont und fortgeführt.

Gleichzeitig kann der empfindliche Bereich der Kröckelbachaue durch die straßenbegleitende Bebauung gegen Verkehrsimmissionen der K 207 abgeschirmt werden, wobei die privaten Gartengrundstücke eine Übergangs- und Verzahnungszone zwischen der überwiegend durch Bebauung und befestigte Freiflächen geprägten Ortslage entlang der Kreisstraße und der ökologisch wertvollen Talmulde des Kröckelbaches bilden.

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Kröckelbach liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Bergstraße - Odenwald" (Rechtsverordnung vom 15.07.1975), hiervon ausgenommen waren bis Juli 1991 die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die durch rechtskräftige Bebauungspläne überplanten Bauflächen.

Im Zuge der Innenabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (11. Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 09.07.1991) sind auch die geplanten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schilf" aus dem Schutzgebiet entlassen worden, so daß der Planung von dieser Seite keine Bedenken entgegenstehen.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere dem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Nachdem für die gesamte Gemeinde Fürth mit Rechtsverordnung der Landesregierung vom 03.12.1992 die Zweckentfremdung von Wohnraum verboten wurde, weil die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde besonders gefährdet ist, muß von einem vorliegenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung ausgegangen werden. Daß der örtliche Bedarf an weiteren Wohnbauflächen die tatsächlich verfügbaren Flächen bei weitem übersteigt, zeigt sich darüberhinaus nicht zuletzt auch in der Vielzahl der an die Gemeinde gerichteten Anfragen für den Erwerb von Wohnbaugrundstücken.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Im Schilf" - als der Umsetzung des 1. Bauabschnittes einer für den Bereich vorgesehenen 2-stufigen Bebauungskonzeption - die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

- Zur Ausweisung von 19 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen dringenden Wohnbedarf in Kröckelbach, der aber aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft und der räumlichen Zuordnung des Plangebietes zum Ortsteil Fürth, auch dessen Bedarf an Bauflächen zugute kommt.
- Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Einbindung von siedlungsstrukturellen Fehlentwicklungen (Siedlungsdorn entlang der Straße "Im Schilf" in den Außenbereich) in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept.
- Zur gestalterischen Einbindung des Baugebietes in den baulichen und landschaftsräumlichen Kontext.
- Zur verkehrlichen und ver- bzw. entsorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes.
- Zur fußläufigen Anbindung der neuentstehenden hangparallelen Bebauung an die alte Ortslage mittels eines selbständig geführten Fußweges durch den Auenbereich.
- Zu einem den Erfordernissen der angrenzenden Bebauung Rechnung tragenden Ausbau der Straße "Im Schilf" sowie zur Abgrenzung der durch diese Erschließungsmaßnahme begünstigten Anlieger im Hinblick auf die gerechte und angemessene Umlegung des Erschließungsaufwandes.
- Zur Schließung des Bebauungszusammenhanges innerhalb der bebauten Ortslage und damit zur Aktivierung innerörtlicher Flächenreserven im Zuge der Innenentwicklung bzw. "Fortentwicklung vorhandener Ortsteile" gem. § 1 (5) Nr. 4 BauGB.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und damit insbesondere zur ökologischen Aufwertung der Kröckelbachaue durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen i.V.m. Vorschriften zum Erhalt des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes

4. Planinhalt - Plankonzept

Der Bebauungsplan "Im Schilf" ist die bauleitplanerische Umsetzung der ersten Stufe einer in zwei "selbständige Bauabschnitte" untergliederten Bebauungskonzeption für das Gebiet nordöstlich der Straße "Im Schilf", zwischen der K 207 und dem "Höhenweg", mit dem Ziel, die bereits vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsansätze in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden, um so die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich langfristig zu lenken.

Die Planung sieht dabei in ihrem endgültigen Ausbaukonzept beider Bauabschnitte den Ausbau sowie die Fortsetzung und Zusammenführung der bereits bestehenden Straße "Im Schilf" und des davon auf der Höhe der Bebauung Haus Nr. 5, "Im Schilf" nach Nordosten abzweigenden Straßenstumpfes zu einer das gesamte Gebiet erschließenden Schleifenstichstraße vor.

Der erste Bauabschnitt der Planung verlängert dabei den von der Straße "Im Schilf" abzweigenden Straßenstumpf zu einer hangparallelen Stichstraße an deren Ende ein kleindimensionierter in den Straßenverlauf integrierter Wendehammer geplant ist. Der Wendehammer sieht, neben der Überleitung in den zweiten Bauabschnitt nach Norden, vor allem eine ausreichende Wendemöglichkeit vor, so daß die im Hangbereich geplante zweizeilige Bebauung zunächst selbständig erschlossen werden kann. Die Bemessung des Wendehammers orientiert sich dabei an den gestalterischen und verkehrlichen Erfordernissen der angrenzenden Wohnnutzung und der Art der dementsprechend zu erwartenden Fahrzeuge, so daß insbesondere die hinreichende Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Bezüglich der im Plangebiet "Im Schilf" vorgesehenen Nutzung sieht die Planung, in Fortführung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, eine Zerteilung vor.

Für die unmittelbar an die K 207 angrenzende, den Bebauungszusammenhang der alten Ortslage schließende Neubebauung wird in der Planung entsprechend den Vorgaben des FNP und in Fortführung der umliegenden landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstruktur das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Hierdurch kann einerseits den Erfordernissen einer innerörtlichen Nutzungsmischung und andererseits der verstärkt in die alten Dorfkerne vordringenden Wohnnutzung entsprochen werden, ohne daß die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich durch die heranrückende Wohnnutzung verstärkt immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgesetzt wird, da die Wohnnutzung im Rahmen des MD die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen als dorftypisch zu dulden hat.

Gleichzeitig kann so neben der Erhaltung der für dörfliche Kernbereiche charakteristischen Verzahnung und Mischung von Wohnnutzung, landwirtschaftlicher Nutzung, und kleinteiliger gewerblicher Nutzung auch die wirtschaftliche Vielfalt und damit auch die Funktionsfähigkeit des dörflichen Ortskernes gewahrt, weiterentwickelt und wo diesbezüglich bereits Defizite bestehen auch wiederhergestellt werden.

Zudem ist die durch Multifunktionalität bestimmte Nutzungsstruktur des Dorfgebietes (MD) nicht nur unempfindlicher gegen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, sondern auch gegen den von der K 207 ausgehenden Verkehrslärm und auch von daher geeignet, die innerörtliche Nutzungslücke an der K 207 zu schließen.

Um den charakteristischen und ortstypischen gestalterischen und funktionalen Rahmen der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ortslage zu wahren und um die Wohnnutzung vor übermäßigen Emissionen aber auch vor gestalterischen und funktionalen Beeinträchtigungen zu schützen, sind nach der Planung gem. § 1 (5) und (6) BauNVO im festgesetzten Dorfgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen

und vor allem Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der übrige baulich genutzte Teil des Plangebietes, d.h. der Baubestand beiderseits der Straße "Im Schilf" und die im Anschluß daran im Rahmen der Planung vorgesehene zweizeilige hangparallele Bebauung wird in der Konkretisierung und Weiterentwicklung der Vorgaben des FNP als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit wird einerseits der vorhandenen (Wohn)Nutzung entsprochen und andererseits eine Nutzungsart festgesetzt, welche die Erfordernisse des angrenzenden Dorfgebietes hinsichtlich der Immissionssituation aber auch die des ökologisch empfindlichen Auenbereichs angemessen berücksichtigen kann, da die im Rahmen des WA schwerpunktmäßig zulässige Wohnnutzung, aufgrund ihrer Kleinmaßstäblichkeit und geringen Flächenansprüche, den gestalterischen Vorgaben und den ökologischen Rahmenbedingungen der Hangsituation und der Bachau gegenüber weitgehend anpassungsfähig ist.

Da die Lage und die Exposition des als WA festgesetzten Teiles des Plangebietes, die kleinflächigen Baugrundstücke, die Dichte der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Erschließung mit Stichstraßen und deren geringer Querschnitt keine flächen- und stellplatzintensiven sowie emittierenden Nutzungen erlauben, werden diese im WA entweder ganz ausgeschlossen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen) oder zumindest nur als Ausnahme zugelassen (z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe).

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung entsprechend ist für das Allgemeine Wohngebiet eine Parzellierung gewählt, die eine hangparallele offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht um so ein harmonisches Einfügen des offen bebauten Baugebietes in das geneigte Gelände wie auch in den Bestand zu gewährleisten.

Gleichzeitig wird somit im Rahmen der zulässigen Doppelhausbebauung das Errichten einer erhöhten Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen. Die intensive bauliche Nutzungsmöglichkeit der verhältnismäßig klein bemessenen Baugrundstücke stellt damit einen wichtigen Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation der Gemeinde Fürth dar; zudem trägt diese Verdichtung innerhalb des neu ausgewiesenen Plangebiets dazu bei, daß die Zersiedlung der freien Landschaft durch allzu lockere Bebauung nicht weiter vorangetrieben wird.

Gleiches gilt im Bereich des entlang der K 207 ausgewiesenen Dorfgebietes (MD).

Um die Zahl der Ein- und Ausfahrten (für die im Zuge einer Doppelhausbebauung zusätzlich erforderlich Garagen und Stellplätze) auf die klassifizierte Ortsdurchfahrt (K 207) zu begrenzen und damit mögliche Verkehrsbehinderungen und -gefährdungen durch ausfahrende Fahrzeuge weitestgehend einzuschränken, werden hier die Grundstückszufahrten zusammengefaßt und teilweise eine zusätzliche Festsetzung über Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt getroffen.

Die 9 bereits bebauten Grundstücke und die insgesamt 19 neuen Bauplätze, deren Grundstücksgrößen sich zwischen 520 m² und 850 m² bewegen, werden in der Ortslage von der bestehenden K 207 (8 Grundstücke), von der vorhandenen als Stichstraße auszubauenden Straße "Im Schilf" (5 Grundstücke) und von einer neu vorgesehenen parallel zum Hang verlaufenden Stichstraße (15 Grundstücke) erschlossen.

Die Planung sieht dabei, entsprechend den Erfordernissen der angrenzenden Wohnnutzung bezüglich der hangparallelen Erschließungsstraße einen flächensparsamen Querschnitt von 6,50 m vor, in der Ausbauf orm einer verkehrsberuhigten Wohnstraße mit einem dementsprechenden Mischprofil. D.h. der Ausbau der Straße soll niveaugleich ohne höhenmäßige Unterscheidung im Querprofil (in Gehwegs- und Fahrbahnflächen) erfolgen. Möglich ist hingegen eine entsprechende farbliche Differenzierung in der Materialwahl der einzubauenden Oberbeläge.

Entlang der K 207 wird angrenzend an die Baugrundstücke ein 1,50 m breiter Gehweg innerhalb der Straßenparzelle 189/3 ausgewiesen und damit die im Norden (Parz. Nr. 189/36) und im Süden (Parz. Nr. 189/37) in das Plangebiet hineinreichenden Gehwegsansätze in einen durchgehenden Gehweg verbunden.

Der bestehende, von der K 207 in den Wiesen- und Auenbereich hineinlaufende, landwirtschaftliche Weg wird in die Planung aufgenommen und dient fortan der fußläufigen Verbindung der hangparallelen Stichstraße und der K 207 und damit der Anbindung der neu geplanten Wohnbebauung an die alte Ortslage. Gleichzeitig wird der von Bebauung umschlossene Auenbereich für Anwohner und Besucher begehb- und erlebbar gemacht.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben und Merkmale des Bestandes eine maximal zweigeschossige Bebauung vor.

Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzbarkeit der Baugrundstücke auf eine auf die jeweilige Grundstücksgröße bezogene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine dementsprechende Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine von der Grundstücksgröße unabhängige höchstzulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) von 220 m² begrenzt.

Diese Vorgaben erlauben eine wirtschaftliche und intensive bauliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke und ermöglichen i.S. der Innenentwicklung eine am Bestand orientierte und angemessene Verdichtung der Bebauung in der dörflichen Ortslage.

Die unmittelbare Begrenzung der überbaubaren Fläche mittels einer Beschränkung der GR auf maximal 220 m² trägt gleichzeitig ökologischen Erfordernissen wie der Minimierung der versiegelten Flächen zur Erhaltung der positiven Funktionen des natürlich anstehenden Bodens für den Grundwasserhaushalt (Versickerungs- und Speichermö glichkeit für Regenwasser) und auch der angemessenen Durchgrünung und damit der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft Rechnung. Darüber hinaus werden so auch die Auswirkungen der Freiflächenversiegelung auf das Kleinklima (Erwärmung) auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Der gestalterischen Einbindung der im Rahmen der Planung vorgesehenen Bebauung in das geneigte Gelände des Talhanges sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) und der Begrenzung der Auswirkungen der Bebauung auf die luftklimatischen Verhältnisse dient insbesondere auch die beabsichtigte Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude über die Festsetzung einer höchstzulässigen straßenseitigen Außenwandhöhe von 6,00 m. Lediglich für die Baureihe bergseits der hangparallelen Stichstraße ist die höchstzulässige Außenwandhöhe um 0,50 m auf 6,50 m erhöht, um so unnötige Abgrabungen des natürlichen Geländes, die durch das Hineinschieben der Bebauung in den Hang bedingt sind, zu begrenzen.

In Anlehnung an die ortstypischen Bauformen sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, die in Verbindung mit der parallelen Ausrichtung der Gebäudehauptfirstrichtung zu den Höhenlinien die Anpassung der Baukörper an die Geländeform des Talhanges sicherstellen sollen und um damit auch den im Zuge der Bebauung erforderlichen Eingriff in das gewachsene natürliche Geländeprofil so gering wie möglich zu halten.

Zudem kann durch die hangparallele Ausrichtung der Gebäude der vorläufige westliche Ortsrand markiert werden, insbesondere auch dann, wenn die Bebauung in diesem Bereich mit dem ersten Bauabschnitt doch abgeschlossen wird und auch künftig nicht weiter fortgesetzt werden sollte bzw. die Realisierung des 2. Bauabschnittes sich zeitlich wesentlich verzögert.

Zur Wahrung einer einheitlichen an den homogenen gestalterischen Merkmalen der dörflich strukturierten Umgebung orientierten Architektursprache, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sie aus Holz oder zumindest mit Holzverkleidung ausgeführt werden.

Weiterhin sind detaillierte Aussagen in der Planung zur Dachneigung, zur Farbgebung der Dacheindeckungsmaterialien und besonders zu den zugelassenen Dachaufbauten gemacht, um so den an den gestalterischen Merkmalen der Umgebung orientierten Rahmen für nutzungsmäßige Erweiterungen im Dachraum aufzuzeigen und gleichzeitig die Vielfalt der architektonischen Möglichkeiten zu straffen.

Der straßenbegleitenden Durchgrünung des Baugebietes dient die entlang der hangparallelen Stichstraße vorgesehene wechselseitig versetzte Baumpflanzung, die in Verbindung mit entsprechenden Ausbuchtungen der öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgesehenen Baumstandorte gleichzeitig die geplanten Grundstücksgrenzen kennzeichnet.

Überdies sind zum Schutz von Grund und Boden vor einer übermäßigen Versiegelung und somit zur Wahrung der Versickerungs- und Speicherefähigkeit des natürlichen Bodens sowie allgemein zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Situation in den für eine Bebauung bestimmten Teilen des Plangebietes, neben Vorschriften über den höchstzulässigen Versiegelungsanteil an der Grundstücksfreifläche und bezüglich der Art der zu verwendenden Befestigungsmaterialien auch Bestimmungen über die Begrünung und standortgerechte Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen.

Der Bereich der ökologisch und klimatisch wertvollen Kröckelbachaue wird in einer Breite von 25 m bis 60 m von jeglicher Bebauung freigehalten und bildet so gleichzeitig eine "Pufferzone" zwischen der nordwestlich an den Auenbereich angrenzende Wohnnutzung (WA) und der süd-östlich daran anschließenden dörflich strukturierten Bebauung (MD).

Zudem dient die Grün- und Wiesenfläche der Kröckelbachaue, zusammen mit einer weiteren Ausgleichsfläche im Gewann "Krumbacherhöhe", Flurstück 48, als Fläche für den gem. § 5 HENatG erforderlichen Ausgleich für die im Rahmen der Planung vorgesehenen Bebauung.

Innerhalb dieser Ausgleichsfläche sind neben Bindungen für die Erhaltung des bachbegleitenden Pappelbestandes insbesondere auch das Anpflanzen von standortgerechten Obstbäumen zur Schaffung extensiv genutzter Streuobstwiesen und Maßnahmen zum Schutz des Bachlaufs vor Beeinträchtigungen durch Weidetiere geplant.

5. Maßnahmen - Kosten

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes im Sinne der dargestellten Planung ist in Teilen des Gebietes eine Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes "Im Schilf" mit Trinkwasser ist im Entwurf der Wasserversorgung der Gemeinde Fürth, Tief- und Mittelzone mit Ortsteilen Fahrenbach, Lörzenbach, Krumbach, Kröckelach, Brombach mit nachgewiesen (Ing.-Büro Krimmelbein). Nach der in dem Entwurf enthaltenen Bilanzierung ist derzeit ein Fehlbedarf von 367,5 m³/d vorhanden, der durch das Niederbringen eines Bohrbrunnens im Ellenbachtal abgedeckt werden soll.

Hierzu ist bereits eine Probebohrung für einen Förderbrunnen am 28.1.1993 unter den Az C-III 15-142.042 vom Landratsamt genehmigt worden, so daß noch im Jahre 1993 der Aufschluß dieser zusätzlichen Wasserquelle zu erwarten ist.

Aufgrund der Tatsache, daß die Niederbringung der Probebohrung nur Aufschluß über das Vorhandensein von Wasservorkommen gibt, nicht aber über deren Menge, wurde zwischenzeitlich entschieden die Probebohrung als Hauptbohrung auszuführen.

Die Bohrung wird derzeit durchgeführt.

Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist das Plangebiet "Im Schilf" bereits im SMUSI-Nachweis des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal *Zukünftiger Ausbau* vom 15.09.1989 als Baugebiet mit 30 % Befestigung berücksichtigt. Die Flächen entwässern im Mischsystem über den Hauptsammler in der Straße *Am Kröckelbach* zu dem vorhandenen Regenüberlauf RÜ 323 (SMUSI: R 18) des Gruppensammlers. Der RÜ genügt bereits allen Anforderungen für den zukünftigen Ausbau einschließlich der des Bebauungsplanes *Im Schilf*.

Im weiteren Verlauf des Gruppensammlers sind alle weiteren Rohr- und Speicherkapazitäten bis zur Kläranlage Mörlenbach mit SMUSI als ausreichend nachgewiesen, so daß die prüffähigen Nachweise der weiterführenden Kanäle somit vorliegen.

Für das RÜ 323 besteht eine gültige Einleiterlaubnis, in der das Plangebiet bereits berücksichtigt ist. Die Kläranlage Mörlenbach gewährleistet eine ausreichende Anschlußreserve. Künftig ist eine Erweiterung der Kläranlage vorgesehen, für die eine aktuelle Planung des Büros DAR, Wiesbaden vorliegt. Innerhalb des Baugebietes liegen teilweise vorhandene Kanäle. Deren Nachweis und die Nachrechnung des vorhandenen Hauptsammlers auf einer Länge von 180 m zwischen dem Plangebiet und dem RÜ 323 erfolgt in einem Genehmigungsentwurf für die Gesamtentwässerung von Kröckelbach, die nach Abschluß der zur Zeit laufenden TV-Untersuchung der Kanäle, vom Ing.-Büro Golücke vorgelegt wird.

Da nur gebietsinterne Erschließungskanäle erforderlich und an den vorhandenen Ortskanälen oberhalb des RÜ 323 ggfs. nur geringfügige Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind, ist nach Auffassung des Ing.-Büros Golücke eine wirtschaftlich günstige Abwasserentsorgung möglich.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes (ohne Grunderwerb, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 5 HENatG, flankierende Infrastrukturmaßnahmen außerhalb und Ingenieurkosten) belaufen sich nach vorläufiger Kostenschätzung auf rund 677.730,-- DM (einschl. MWSt.).

Sie gliedern sich wie folgt auf:

			mit MWSt.	
Straßen- und Wegebau	DM	365.000,--	DM	405.800,--
Wasserleitungsbau	DM	60.000,--	DM	68.400,--
Kanalbau	DM	150.000,--	DM	171.000,--
Beleuchtung	DM	24.000,--	DM	27.400,--
Bepflanzung	DM	4.500,--	DM	5.130,--
Zusammen			DM	677.730,--

Hiervon trägt die Gemeinde Fürth als Erschließungsträger den Kostenanteil gemäß den derzeit gültigen Erschließungssatzungen.

Die Gemeinde wird den aufzubringenden Kostenanteil in ihrem Haushalt einplanen und Teils aus Eigenmitteln, Teils aus Fremdmitteln finanzieren.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des hessischen Naturschutzgesetzes für die Ausweisung und Herstellung des Baugebietes "Im Schilf" sind - wie bereits dargestellt - einerseits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Schilf" im Verlauf der Kröckelbachaue und, da der vollständige Ausgleich entsprechend der Ausgleichsbilanzierung (nach Landschaftsplan S. 11 ff.) nicht allein innerhalb dieser Fläche erfolgen kann, zusätzlich im Bereich der separat ausgewiesenen Ausgleichsfläche "Krumbacherhöhe" im Gewinn "Krumbacherhöhe", Flurstück 48 vorgesehen.

Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergänzen die bereits im südlichen Teil dieser Fläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung "Unterhalb der Rotenbergstraße".
 Bezüglich dieser ca. 1400 m² großen Teilfläche des Flurstücks 48 ist die Aufgabe der vormals intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Ackernutzung zugunsten der Umwandlung der Fläche in eine extensiv genutzte Obstbaumwiese beabsichtigt. Gleichzeitig ist die Anpflanzung von Feldgehölzinseln in entsprechenden standortgerechten Arten entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges geplant.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sollen in Verbindung mit der ökologischen Aufwertung der Kröckelbachaue einen möglichst umfassenden Ausgleich des planerischen Eingriffs vorbereiten.

Der entsprechende landschaftspflegerische Teil der Planung "Im Schilf" besteht aus:

Bestandsplan	vom Oktober	1991
Textteil und Ausgleichsbilanzierung	vom November	1991
Entwicklungsplan	vom Oktober	1991
Ausgleichsplan	vom November	1991

Der Entwicklungsteil wurde in den Bebauungsplan integriert einschließlich der textlichen Festsetzungen.

Die Landschaftsplanung ist damit Teil der Bebauungsplanung "Im Schilf".

SPEYER/FÜRTH, Im MÄRZ 1994




 Dörsam
 Bürgermeister

ZUSAMMENSTELLUNG

VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE ANZAHL DER BAUPLÄTZE UND
WOHNEINHEITEN (WE)

BEBAUUNGSPLANENTWURF "IM SCHILF"

GEMEINDE FÜRTH, ORTSTEIL KRÖCKELBACH

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEM. § 4 BAUNVO

WA OFFENE BAUWEISE/EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG
 MAXIMAL ZWEIGESCHOSSIG
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL 0,4
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAXIMAL 0,7
 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER
 BAULICHEN ANLAGEN (GR) MAXIMAL 220 M²

ZAHL DER BAUPLÄTZE	19		
DAVON BEREITS BEBAUT		6	
19 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER			38 WE

DORFGEBIET (MD) GEM. § 5 BAUNVO

MD OFFENE BEBAUUNG/EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG
 MAXIMAL ZWEIGESCHOSSIG
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL 0,4
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) MAXIMAL 0,7
 GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER
 BAULICHEN ANLAGEN (GR) MAX. 220 M²

ZAHL DER BAUPLÄTZE	9		
DAVON BEREITS BEBAUT		3	
9 EINFAMILIEN UND ZWEIFAMILIENHÄUSER			14 WE

WOHNEINHEITEN INSGESAMT			52 WE
-------------------------	--	--	-------

EINWOHNER BEI EINER ANGENOMMENEN BELEGUNG VON 3,0 PERSONEN/WE			156 EW
--	--	--	--------

FLÄCHE DES PLANGEBIETES	3,145 HA	=	100,00 %
DAVON VERKEHRSFLÄCHE	0,295 HA	=	9,40 %
DAVON GRÜNFLÄCHE	1,015 HA	=	32,30 %

NETTOWOHNBAULAND	1,835 HA	=	58,30 %
------------------	----------	---	---------

NETTOSIEDLUNGSDICHTE			85 EW/HA
----------------------	--	--	----------

NETTOWOHNUNGSDICHTE			28 WE/HA
---------------------	--	--	----------