

Textliche Festsetzungen

(September 2010)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“ überein.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 19 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ von 0,4 durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % (bis zu einem Gesamtwert von 0,6) überschritten werden darf.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

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

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und auch in der nichtüberbaubaren Fläche mit mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Tiefe von 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auch in der nichtüberbaubaren Fläche bis zu einer Tiefe von 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen Straße und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Einfahrten sowie Hauszuwegungen genutzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. 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. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Heckenpflanzung

Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der Ostgrenze der Bebauung eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 1. Ordnung 5 % (Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm) und von Bäumen 2. Ordnung 15 % (Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen.

Entwicklung eines extensiven Krautsaumes entlang der Heckenpflanzung

Anlage: Fachgerechte Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Kräuterwiesen-Mischung, möglichst regionalen Ursprungs.

Pflege: Die Fläche ist einmal jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Unzulässig ist das Ausbringen von Dünger und Pestiziden.

Entwicklung eines extensiven Wiesensaumes entlang des Auenbereiches im Südosten

Anlage: Fachgerechte Ansaat einer standortgerechten, artenreichen Kräuterwiesen-Mischung, möglichst regionalen Ursprungs.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

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

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Entlang der Straße im Norden sind entsprechend der Planzeichnung Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Im Bereich der festgesetzten Heckenanpflanzung auf der Ostseite der geplanten Bebauung sind entsprechend Planzeichnung Laubbäume anzupflanzen.

Bei Pflanzung der zeichnerisch festgesetzten frei wachsenden Hecke sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der unten aufgeführten Artenliste in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² Heckenfläche zu verwenden.

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

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere

Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Für Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Heister - je nach Art - 2,0 m Höhe, Sträucher - je nach Art - 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachflächen sind als Satteldächer, Zeltdächer oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen 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. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

4. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Zur Herstellung ebener Grundstücksfreiflächen sind Abgrabungen auf der gesamten Grundstücksfläche bis auf Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Aufschüttungen sind ebenfalls zulässig, jedoch nur bis maximal zu Höhe des natürlichen Geländes der Nachbargrundstücke. Abgrabungen oder Auffüllungen sind nur im Bereich der privaten Baugrundstücke zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Es wird bestimmt, anfallendes Niederschlagswasser 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 ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

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, Abteilung 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. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern an gut sichtbarer Stelle anzubringen. Näheres regelt die Hausnummernverordnung.

5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

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. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

6. Immissionsschutz

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung und die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

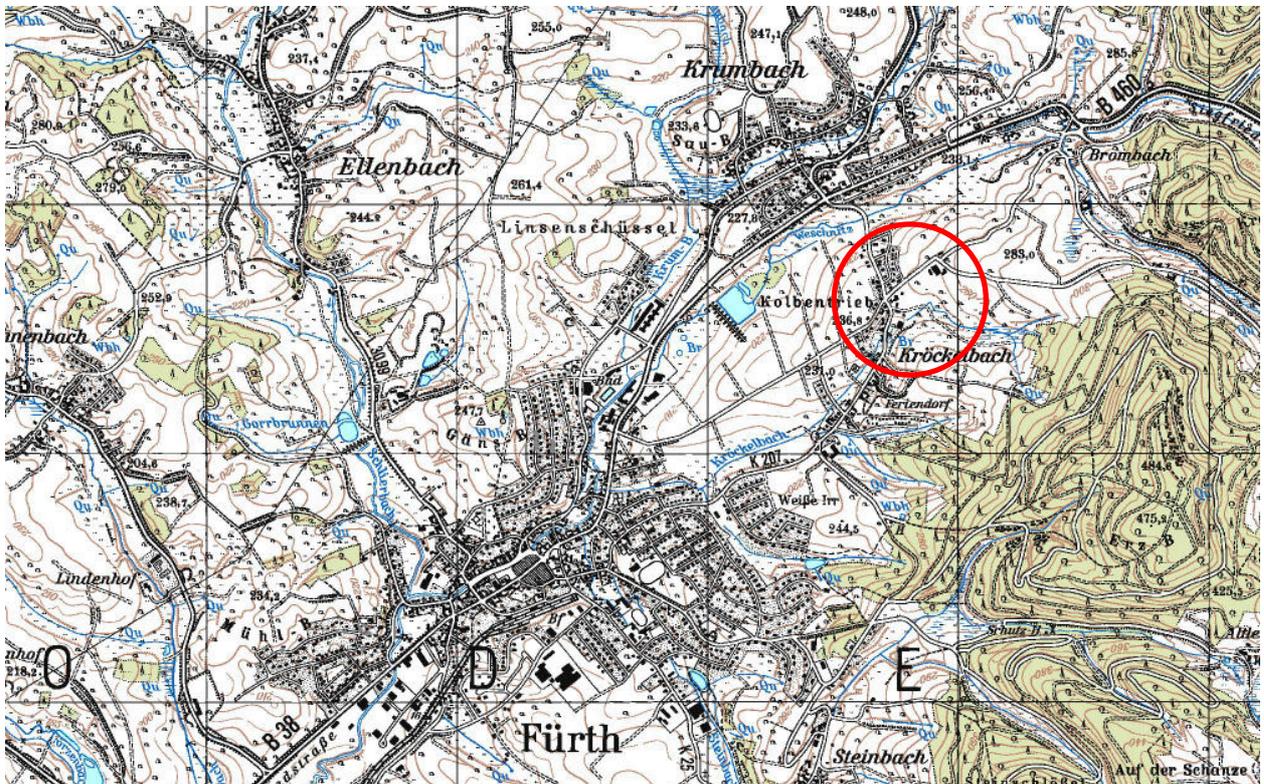
7. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.



Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach



Begründung

September 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	6
I.1.7	Immissionsschutz	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Höhe baulicher Anlagen	8
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	8
I.3	Ver- und Entsorgung	9
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft	9
III.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth hatte Anfang 2009 den Bebauungsplan „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach als Satzung beschlossen. Durch den Bebauungsplan wurde eine bis dahin nur einseitig angebaute Erschließungsstraße beidseitig bebaubar. Für die hierdurch entstandenen vier zusätzlichen Baugrundstücke in Ortsrandlage wurden Einzelbaufenster festgesetzt und hierdurch Grundstücke mit Größen zwischen 650 m² und 770 m² vorbestimmt.

Entgegen der allgemein eher geringen Nachfrage nach entsprechend großen Grundstücken wurden im vorliegenden Gebiet innerhalb kurzer Zeit bereits die ersten Grundstücke verkauft. Hierbei zeigte sich, dass teilweise sogar noch größere Grundstücke nachgefragt, teilweise aber auch kleinere Grundstücke gewünscht wurden. Die zwischenzeitlich entsprechend der Grundstücksverkäufe vorgenommene Grundstücksteilung soll durch Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Weiterhin besteht seitens neuer Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer etwas höheren Grundstücksausnutzung, insbesondere auch hinsichtlich der Gebäudehöhen. Auch hierzu sollen die Festsetzungen im Sinne einer gewissen Nachverdichtung des Planbereiches angepasst werden. Damit alle Eigentümer des Plangebietes gleich behandelt werden, sollen die entsprechenden Festsetzungen für den gesamten Planbereich geändert werden. Auch für die bereits bebauten Grundstücke ergeben sich hierdurch Möglichkeiten für Anbauten oder Aufstockungen.

Die vorliegende Änderungsplanung bezieht keine weiteren Flächen in den Siedlungszusammenhang ein, sondern betrifft ausschließlich die Festsetzungen innerhalb des bisherigen Wohngebietes. Insofern ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes, weshalb das Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 76/17, Nr. 76/19 (teilweise), Nr. 78/10, Nr. 78/11, Nr. 78/12, Nr. 78/13, Nr. 78/22, Nr. 78/23, Nr. 78/25, Nr. 78/26, Nr. 78/27, Nr. 192/9 (teilweise) und Nr. 192/10.

Das Plangebiet hat einschließlich der Landwirtschafts- und Ausgleichsflächen eine Gesamtgröße von ca. 1,29 ha.

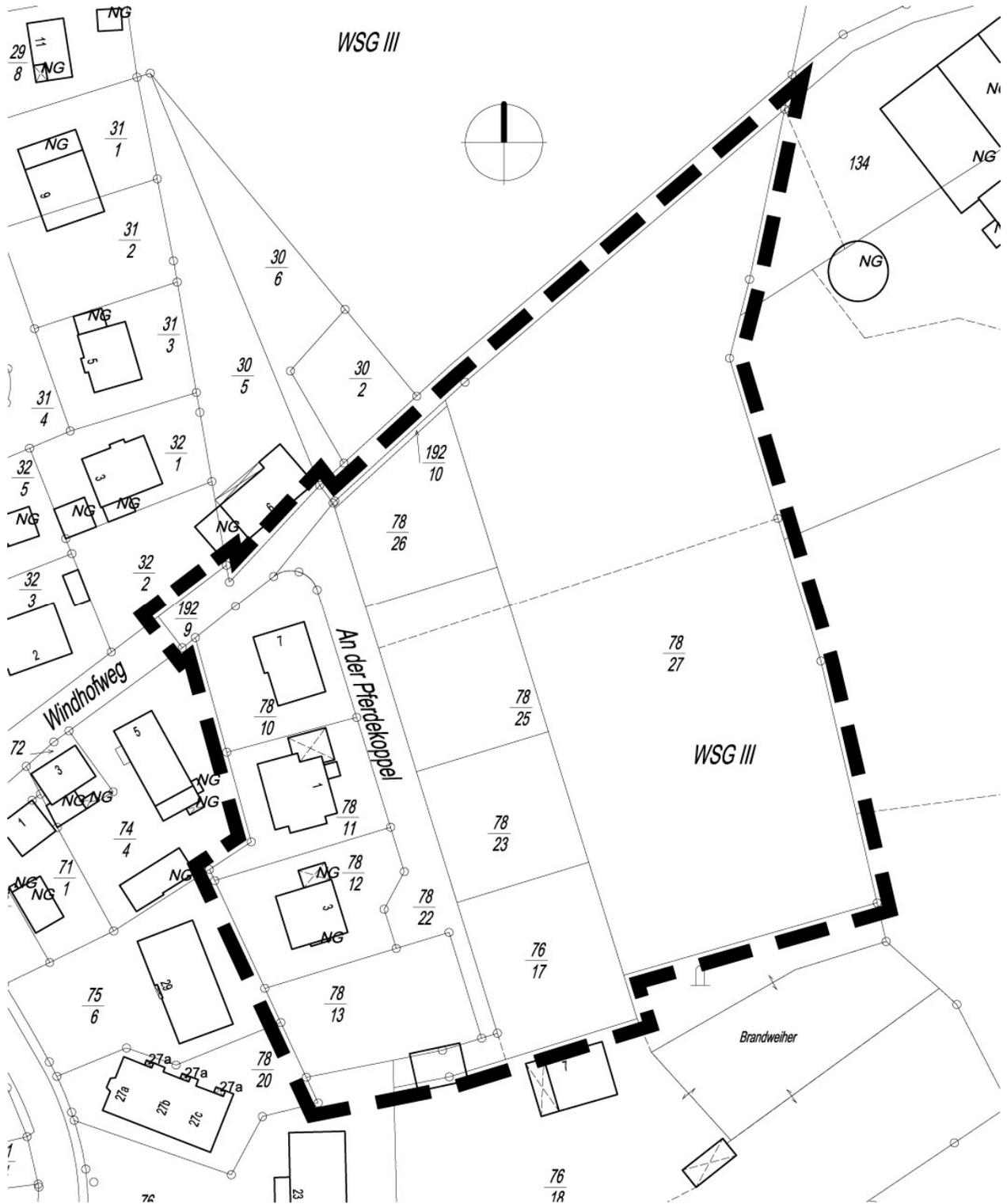


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“

I.1.3 Planungsvorgaben

Aufgrund des Maßstabes (1:100.000) des Regionalplanes Südhessen 2000 ist die genaue Einstufung des Plangebietes nicht klar erkennbar. Der Geltungsbereich ist im Übergang zwischen „Siedlungsbereich, Bestand“ und „Bereich für die Landwirtschaft“ bzw. „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Aufgrund der genehmigten Flächennutzungsplandarstellung der Wohnbaufläche ist die Planung als an die Ziele des Regionalplanes angepasst zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des für Trinkwasserbrunnen festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Fürth. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Auf Grundlage der am 07.07.2009 erfolgten Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium Darmstadt für die damalige Wohnbauflächenerweiterung wurde diese durch Bekanntmachung am 17.07.2009 rechtswirksam. Die vorliegende Planung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth und ist aus diesem entwickelt.

Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“ ersetzt bei Wirksamwerden den seit 23.07.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan KR 4 „An der Pferdekoppel“ aufgrund des deckungsgleichen Geltungsbereiches vollständig.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an die Straße „An der Pferdekoppel“ am östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Kröckelbach. Die bisherige Bebauung des Plangebietes besteht wie die umliegenden Wohnbauflächen aus überwiegender Einzelhausbebauung.

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindliche landwirtschaftliche Fläche sowie die Ausgleichsflächen sind von Planänderungen nicht betroffen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „An der Pferdekoppel“ bereits vollständig erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Die Straße „An der Pferdekoppel“ ist im bisherigen Bebauungsplan entsprechend ihrer Parzellenbreite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Tatsächlich ist sie allerdings schmaler ausgebaut. Die ausgebaute Verkehrsfläche genügt den erschließungstechnischen und verkehrlichen Anforderungen. Die ebenfalls in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegende begrünte Straßenböschung verursacht der Gemeinde dauerhaft Pflegeaufwand und soll den angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen werden. Die bestehenden Straßenbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Die zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO)

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III der Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird in den textlichen Festsetzungen wie bisher folgendes bestimmt:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

Auch bei eventuell schlechter Versickerungseignung des Bodens kann aufgrund der sehr umfangreich zur Verfügung stehenden Grünflächen von einer guten Versickerungsmöglichkeit ausgegangen werden.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Mischkanalisation) angeschlossen. Die Neubauten sind entsprechend anzuschließen.

Bei der künftigen Fortschreibung der Schmutzfrachtberechnung ist das neue Baugebiet entsprechend zu berücksichtigen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes verläuft der Kröckelbach, wobei der geringste Abstand zwischen Gewässer und vorhandenem baulichen Bestand „An der Pferdekoppel 7“ ca. 25 m beträgt. Die noch unbebauten Flächen des Geltungsbereiches liegen ca. 40 m vom Kröckelbach entfernt.

I.1.6.8 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.7 Immissionsschutz

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung werden nicht gesehen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine gewerblichen Anlagen. Die Verkehrsbelastung der in der Nähe des Plangebietes befindlichen K 207 ist nicht so groß, dass hieraus Immissionskonflikte resultieren.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar. Auch Auswirkungen durch mögliche Geruchsbelästigungen durch die Lagerung von Gülle und Mist auf dem Hof östlich des Plangebietes wird auf Grundlage von Erfahrungen an anderer Stelle bei vorliegend großem Abstand als nicht wesentlich erachtet.

Ein Erfordernis für weitere fachtechnische Untersuchungen wird nicht gesehen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die nach vorliegender Planung zu ändernden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. Alle weiteren Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan KR 4 „An der Pferdekoppel“ übernommen.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird unverändert als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei einzelne der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich wie bisher ausgeschlossen bleiben.

Für den Planbereich wird im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung die bisherige zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bleibt unverändert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ von 0,4 durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % (bis zu einem Gesamtwert von 0,6) überschritten werden darf. Hierdurch soll die maximal zulässige Flächenversiegelung im Sinne der Umweltbelange eindeutig begrenzt werden.

Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bisher war festgesetzt, dass ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss, also einem Geschoss mit zumindest teilweise Dachschrägen im Bereich der Geschosdecke liegen muss. Diese doch recht massive Einschränkung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten wird zugunsten einer flexibleren Planung aufgegeben.

I.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um den Bauherren bzw. deren Architekten mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, wird die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) von bisher 5,50 m auf 7,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,00 m auf 9,50 m über Straßenhöhe, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, erhöht. Diese Erweiterungen der zulässigen Gebäudehöhen verbessern die bauliche Ausnutzung im Sinne einer flächenschonenden Innenentwicklung ohne wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange zu haben.

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

Im vorliegenden Verfahren sind weitergehende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich (siehe Eingriffsbewertung in Kapitel „Belange von Natur und Landschaft“). Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan textlich festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden unverändert übernommen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Um durch die nun höher zulässige Traufwandhöhe nicht zwangsweise auch höhere Firsthöhen zu erzeugen, wird die zulässige Dachneigung nicht wie bisher von 30° bis 45° a.T. (alte Teilung), sondern auf einen Bereich von 20° bis maximal 45° a.T. festgesetzt. Als Dachform können künftig neben den auch bisher zulässigen Satteldächern auch Zelt- und Walmdächer zugelassen werden, da diese in der näheren Umgebung ebenfalls vorkommen. Es wird weiterhin keine Firstrichtung vorgegeben, da die bestehenden Gebäude bereits unterschiedliche Firstrichtungen aufweisen. Eine Ausrichtung nach Süden zur Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Hierzu wird festgesetzt, dass die Stellplätze und ggf. Garagen im Bauantrag auf dem Grundstück in der überbaubaren Fläche oder auch in der nicht überbaubaren Fläche bis zu einer Tiefe von 17 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nachzuweisen sind. Die Stellplätze sind wie nach bisherigem Bebauungsplan auch zu begrünen; das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die bisher als Straßenfläche festgesetzte bergseitige Straßenböschung soll den Baugrundstücken zugeschlagen werden und wird hierzu als nicht überbaubare Fläche zeichnerisch festgesetzt. Eine Straßenverbreiterung ist nicht erforderlich und der öffentliche Grünstreifen verursacht für die Gemeinde dauerhaft Pflegekosten, die im Vergleich zum ortsgestalterischen und ökologischen Wert des schmalen öffentlichen Grünstreifens unverhältnismäßig hoch sind.

Zur Herstellung ebener Grundstücksfreiflächen werden Abgrabungen auf der gesamten Grundstücksfläche bis auf Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zugelassen. Aufschüttungen sind ebenfalls zulässig, jedoch nur bis maximal zu Höhe des natürlichen Geländes der Nachbargrundstücke. Abgrabungen oder Auffüllungen sind nur im Bereich der privaten Baugrundstücke zulässig. Hierdurch soll die individuelle Gartengestaltung im bewegten Gelände bauplanungsrechtlich weitgehend freigestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des Bauordnungsrechtes und des Hessischen Nachbarrechtes dennoch gelten und Abweichungen hiervon ggf. der nachbarlichen Zustimmung bedürfen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „An der Pferdekoppel“ gegeben. Die Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Die Hausanschlüsse sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Gemeinde keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz zu gewährleisten. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen. Der Eigentumsübergang der im Plan bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten begrünter Straßenböschung von der Gemeinde auf die privaten Grundstückseigentümer ist zu gegebener Zeit durch notarielle Verträge vorzunehmen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus weiterhin gültigen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes, sondern stellt lediglich eine maßvolle Nachverdichtung dar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es wird aufgrund der auch bisher zulässigen Nutzung des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III der Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

Mit der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 sind zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bislang waren im Geltungsbereich auf ca. 5.464 m² Nettobaugrundstücksfläche eine Grundfläche von insgesamt ca. 1.639 m² zulässig und zusätzlich für bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nochmals eine Grundfläche von ca. 820 m². Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 148 m² der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten öffentlichen Straßenparzelle den Privatgrundstücken zugeschlagen. Auf den Baugrundstücken von insgesamt nunmehr ca. 5.612 m² Größe ist eine Grundfläche von ca. 2.245 m² zzgl. baulicher Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen von nochmals ca. 1.123 m² zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung wird somit eine Flächenversiegelung von zusätzlich ca. 909 m² zugelassen. Die entfallende Straßenfläche ist bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelung abzurechnen. Folgende Biotopwertbilanz ist vereinfachend für die von Veränderungen betroffene Flächen aufzustellen:

Flächentyp	Wert/m ²	Größe vorher	Größe nachher	Wert vorher	Wert nachher	Differenz
Gebäude	6	1.639	2.245	9.834	13.470	3.636
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	6	820	1.123	4.920	6.738	1.818
Hausgarten	14	3.005	2.244	42.070	31.416	- 10.654
Straße	3	148	0	444	0	- 444
Summe		5.612	5.612	57.268	51.624	- 5.644

Das Biotopwertdefizit von ca. 5.640 Wertpunkten entspricht 3 % des Biotopwertes des Gesamtplangebietes gemäß Biotopwertermittlung zum bisherigen Bebauungsplan (182.020 Wertpunkte). Dieses geringe Defizit wird als nicht wesentlich erachtet und gegen die Vorteile der Planung zur maßvollen Nachverdichtung abgewogen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 27.04.2010 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“, weshalb das Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

Die für das Verfahren nach § 13 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.05.2010 bis einschließlich 11.06.2010. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.04.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 11.06.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Dies führte zur Konkretisierung der Begründung und einiger textlicher Festsetzungen sowie zur Ergänzung eines Texthinweises zur Anbringung von Hausnummern für Rettungsdienst und Feuerwehr.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 07.09.2010 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes KR 4 „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.