Gemeinde Fürth

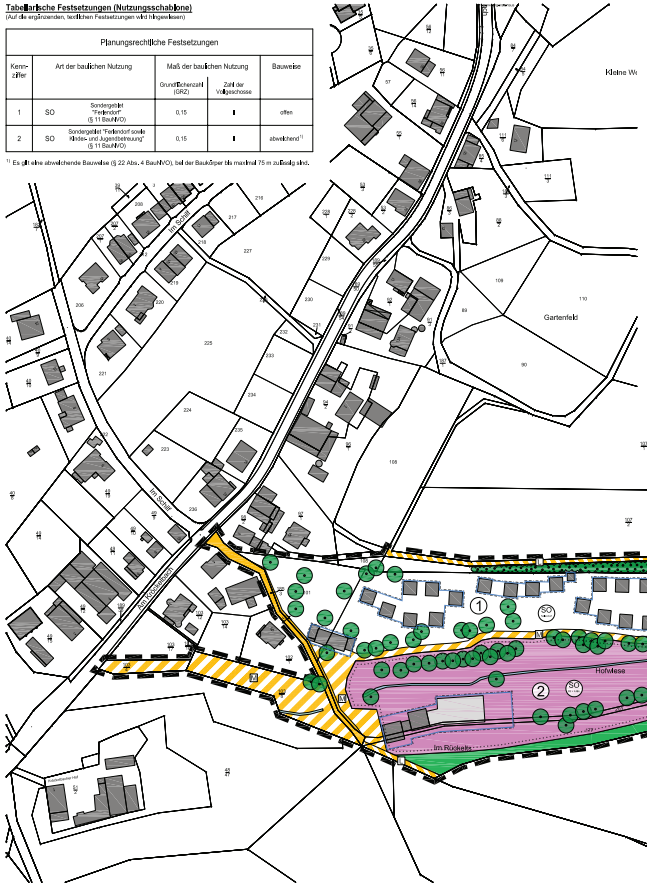
Bebauungsplan KR 5 "Feriendorf" im Ortsteil Kröckelbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 97/1 (teilweise), Nr. 101, Nr. 103/4, Nr. 103/8, Nr. 104, Nr. 107/2 (teilweise), Nr. 108 (teilweise), Nr. 177, Nr. 185/3 und Nr. 203

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die angrenzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
		Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	
1	SO	Sondergebiet "Feriendorf" (§ 11 BauNVO)	0,15	I	offen
2	SO	Sondergebiet "Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" (§ 11 BauNVO)	0,15	I	abweichend [1]

[1] Es gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), bei der Baukörper bis maximal 75 m zulässig sind.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB i.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Feriendorf" — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" — § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEWERBEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Wirtschaftswege — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Flächen für Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

Textliche Festsetzungen

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. §§ 11 und 16 BauNVO

Der nördliche Teilbereich (Teilbereich 1) ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf" festgesetzt.

Der südliche Teilbereich (Teilbereich 2) ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich 1 (Sondergebiet „Feriendorf") sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vorhalge- und Unterstellräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Im südlichen Teilbereich 2 (Sondergebiet „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung") sind über die vorgenannten Nutzungen hinaus zudem Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Im Teilbereich 1 gilt offene Bauweise. Im Teilbereich 2 gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), bei der abweichend zu den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Baukörper bis maximal 75 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind nur auf einem Flächenstreifen von 12 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche" verläuft.

4. Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der südliche Teilbereich 2 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vorhalge- und Unterstellräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal, Waltenhaus zulässig und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Um Tripfwasser abzuspeichern (§ 37 Abs. 4 HWG), ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes der Zone III sind zu beachten.

Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturverbesserungen am Bachlauf
(Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstück Nr. 104 teilweise)

Der durch Schüttungen stark veränderte Bachlauf ist naturnah wieder herzustellen. Herzustellen ist ein stark geschlängelter Bachbett mit neuer Sohlstruktur. Hierzu ist auf rund 140 Metern Laufstrecke der Fließrichtung der heutigen Sohle aufzubrechen. Die vorhandenen, überwiegend flachen Sohle können wieder verwendet und senkrecht zu ihrer tiefsten Lage als Teil der Gewässersohle zusammen mit weiteren externen, schottigen Materials wieder eingebaut werden. Durch die Umgestaltung der Gewässersohle wird die Durchgängigkeit des Gewässers in diesem Abschnitt weitgehend wieder hergestellt.

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

Ab drei nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 / 20 cm) der nachfolgenden Arten/Liste in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Pflanzfläche anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 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, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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 (je nach Art mindestens 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt):

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 catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

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

Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Selten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Gehölzentnahmen erforderlich sein, sind Ersatzanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen.

B. 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 sichern.

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 erbringen.

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 Wasservenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Hydrantenbesatz im Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- 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 der Gemeinde darauf keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt) für den Planungsbereich 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 (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.2), zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Verdichtung 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 Pflanzgebietes darf der Oberboden des ungeschützten Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. 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.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nach geltendem Abwasserrecht unzulässig.

6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und innerhalb der Grundstücksflächen und / oder innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche" nachzuweisen.

Die Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass die Hubschrauber aus den angrenzenden Waldflächen auf den beiden festgesetzten Einschleifungswegen nicht beeinflusst wird.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung — am 08.11.2010

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 26.11.2010

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 29.11.2010 bis 31.12.2010

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 25.11.2010

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — am 02.02.2011

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 10.02.2011 bis 09.03.2011

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 07.02.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB — am 22.03.2011

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Fürth, den 25. März 2011
Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

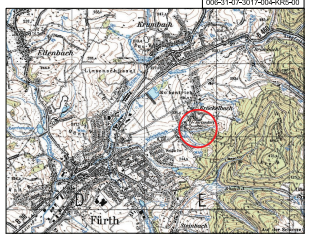
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Fürth, den März 2011
Siegel — 25. März 2011 — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-07-3017-004-KR5-00



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan KR 5 "Feriendorf" im Ortsteil Kröckelbach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	03.039
Datum:	März 2011	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	PJ/SF/AG	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 — 64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s3p.de
http://www.s3p.de