

GEMEINDE

FÜRTH/ODW.



KREIS BERGSTRASSE

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

* UNTERHALB DER ROTENBERGSTRASSE *

IM ORTSTEIL

KRUMBACH

PLANUNGSBÜRO BÜCHS
SPEYER AM RHEIN

PBS

FASSUNG: 02/93

BEARBEITET

IM AUFTRAGE DER GEMEINDE FÜRTH IM ODENWALD

IM BAULEITPLANERISCHEN TEIL DURCH DAS
PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN

PBS

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

1. Planungsrahmen - Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth war 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 34-61 d 04/01 - Fürth 9 -).

Inhalt dieser Flächennutzungsplanfortschreibung war auch die geplante Baufläche "Unterhalb der Rotenbergstraße".

Zwischen der Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan (FNP) und der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung (BP) bestehen Abweichungen in den Grenzen ebenso wie in der Art der Nutzung. Laut FNP-Fortschreibung handelt es sich um eine gemischte Baufläche (M), in der Bebauungsplanung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Diese Abweichungen werden aus planerischer Sicht für unbedenklich gehalten und im Rahmen der weiteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und ausgeglichen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Unterhalb der Rotenbergstraße" die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen

- + zur Schaffung von weiteren Bauplätzen (23) in der Innerortslage unter Schonung von Siedlungsflächen in der Randlage
- + zur Verbesserung der Verkehrssituation der bisher stumpf endenden Straße "Im Eck"
- + zum Ausbau einer Buswendemöglichkeit im Bereich des Parkplatzes an der Reichelsheimer Straße (B 38)
- + zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (landschaftsplanerischer Teil)

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet "Unterhalb der Rotenbergstraße" liegt in zentraler Lage im Ortsteil Krumbach in einem bisher unbesiedelt gebliebenen "grünen" Keil, der sich zwischen die Bebauung entlang der beiden qualifizierten Straßen B 38 (Reichelsheimer Straße) und B 460 (Erbacher Straße) bis an die katholische Kirche schob.

Mit Ausnahme der Spitze dieser keilförmigen Fläche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden wird und damit als innerörtliche Grünfläche fortbesteht, wird der größere Teil davon zukünftig besiedelt.

Der Planbereich wird begrenzt:

im Osten durch die landwirtschaftliche Parzelle Nr. 106/11 und die Gartenparzelle 106/14, im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Rotenbergstraße einschließlich der beiden unbebauten Parzellen Nr. 133/3 und 133/4, im Westen durch die überwiegend landwirtschaftliche genutzte Parzellen Nr. 85/11 und 134/1 sowie die bebaute Parzelle Nr. 135/3 und im Nordwesten durch die Parzellen Nr. 135/3, 81/35, 132/1, 127/7 und durch die Reichelsheimer Straße (B 38).

Der Planbereich besteht aus den Parzellen:

81/36, 81/38 (teilweise, Reichelsheimer Straße B 38), 85/11 (teilweise), 91/7 (teilweise, Weg), 91/15 (Weg), 98/18, 98/19, 98/20, 126/7 (teilweise, Weg), 127/7 (teilweise), 127/8, 132/1 (teilweise), 133/6, 134/1 (teilweise).

Der Planbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 1,79 ha.

Die notwendige Ausgleichsfläche ist darin nicht enthalten.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt überwiegend auf einem nach Westen geneigten Hang in innerörtlicher Lage zwischen der Bebauung auf der Nordseite der Rotenbergstraße sowie derjenigen an der Reichelsheimer Straße und am Talraum des Krumbaches. Von der Reichelsheimer Straße steigt das Gelände von 215 m über NN bis auf 237 m über NN am östlichen Planungsrand (Weg zwischen Anwesen Rotenbergstraße 34 und 36) an. Die Neigung der Hangfläche beträgt stellenweise 20 %.

Das Gelände, das für eine Erschließung und Neubebauung ansteht, wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Ein Teil ist als Gartenfläche bewirtschaftet (Parzelle 98/20). Im Westen, auf den Parzellen 133/6, 133/4 und 133/3 ist eine Obstbaumwiese vorhanden.

Die Fläche zwischen der Bebauung an der westlichen Rotenbergstraße und der Reichelsheimer Straße (Parzellen 85/11) ist als Hauswiese des landwirtschaftlichen Anwesens Reichelsheimer Straße 11 genutzt und wird als solche auch weiterhin benötigt. Ähnliches gilt für die Parzelle 196/11, die zu dem landwirtschaftlichen Anwesen Im Eck 3 gehört. Die Parzelle 106/14 wird als Gartenland genutzt und gehört zu dem Anwesen Rotenbergstraße 36.

Bei den verbleibenden umgebenden Flächen handelt es sich um Baugrundstücke, die überwiegend bebaut sind (entlang der Rotenbergstraße), um unterschiedlich große Grundstücke der älteren dörflichen Bebauung sowie um landwirtschaftliche Flächen (Grünland), die dem Talraum des Krumbaches zuzuordnen sind (vgl. auch Bestandsplan (Nr. 1) zur Landschaftsplanung).

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig in offener Bauweise errichtet, wobei auf der Talseite der Gebäude die Geländeneigung für einen Ausbau des Untergeschosses genutzt ist. Es herrschen Satteldächer vor, mit steiler Dachneigung bei älteren, landwirtschaftlichen Bauten und flacherer Dachneigung bei neueren Bauten bzw. Wohnbauten, wobei auch einzelne Gebäude Flachdächer aufweisen.

4. Planungskonzept

Die Planung sieht in Ergänzung der nördlich und südlich angrenzenden besiedelten Bereiche des Ortsteiles eine Erschließung und Parzellierung der bisher freigebliebenen innerörtlichen Fläche mit 23 Bauplätzen vor, einschließlich der Schaffung eines Kinderspielplatzes und weiterer öffentlicher Grünflächen.

Wichtig erschien die Einbeziehung und Aufwertung der beiden Fußwegverbindungen zwischen dem höherliegenden Teil des Ortsteiles Krumbach (Rotenbergstraße) und den niedriger gelegenen Verbindungen zum Parkplatz an der Reichelsheimer Straße sowie der Straße "Im Eck". Hiermit ist für den fußläufigen Verkehr eine Verbesserung der Verbindung der beiden bestehenden Siedlungsbereiche zu erreichen bei gleichzeitiger Anbindung des neuzuschaffenden Siedlungsbereiches "Unterhalb der Rotenbergstraße".

Für den fahrenden Verkehr war diese Planungsabsicht nicht durchsetzbar, da hierfür benötigte Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung gebraucht werden (Hauswiese). Zudem wurde befürchtet, daß die verkehrliche Verbindung der Rotenbergstraße mit der Straße "Im Eck" bzw. der Reichelsheimer Straße unerwünschte Verkehrsbewegungen und dadurch erzeugten Lärm an die bestehenden Siedlungsbereiche heranbringt.

Die Erschließung des Plangebietes sieht eine vom Parkplatz geführte ansteigende Straße vor, die etwa auf der Höhe von 220 m über NN parallel zur Rotenbergstraße einschwenkt und mit einem Wendehammer am östlichen landwirtschaftlichen Weg endet. Von dieser Straße führt ein kürzerer Straßenstich an den westlichen Fußweg, an dem gleichfalls eine Wendemöglichkeit besteht. Zur Erschließung der beiden westlich des Fußweges gelegenen Bauplätze ist die Stichstraße über den Weg hinaus bis an den Planungsrand verlängert. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch einen Straßenabschnitt erschlossen, der die Straße "Im Eck" mit der zuerstgenannten Erschließungsstraße verbindet. Dieser Abschnitt erfordert im nördlichen Teil größere Abtragungen, um eine noch vertretbare Längsneigung (14 %) zu erreichen, im südlichen Teil im Bereich des geplanten Kinderplatzes Aufschüttungen, um eine Tieflage auszugleichen (vgl. Systemschnitt des Straßenlängsprofils M 1:500).

Mit der Anbindung des Plangebietes an der Reichelsheimer Straße im Bereich des Parkplatzes ist eine Umgestaltung dieser Parkierungsfläche vorgesehen, die auch eine Wendemöglichkeit für Busse schafft.

Die Erschließungsflächen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Der Ausbau der Straßen soll niveaugleich ohne höhenmäßige Unterscheidung im Querprofil (Gehwegs- und Fahrbahnflächen) erfolgen, lediglich mit farblicher Unterscheidung der einzubauenden Oberbeläge

Für den Fall, daß die parallel zur Rotenbergstraße geführte Stichstraße zur Erschließung weiterer Bauplätze in östlicher Richtung über den landwirtschaftlichen Weg hinaus verlängert und damit der Wendeplatz entbehrlich wird, ist die Teilfläche des Wendeplatzes, sofern sie nicht anderweitig als öffentlicher Straßenraum benötigt wird, dem benachbarten Grundstück zuzuschlagen.

Die Planung sieht für die Neubebauung Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise vor. Von den 23 Bauplätzen sind 11 (WA 1) für eine teilweise Verdichtung in Form von Doppelhäusern vorgesehen. Da diese Art der Bebauung eine stärkere Überbauung und damit eine Schliessung der Bauwiche zur Folge hat, ist sie nur im höherliegenden Teil des Plangebietes, jeweils oberhalb der Straße ausgewiesen. Der tiefer gelegene Teil ist der Einzelhausbebauung vorbehalten, die eine bessere Durchlüftung ermöglicht.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 480 und 560 m².

Mit der Festsetzung dieser Bebauung wurde einerseits dem Charakter der angrenzenden Bebauung entlang der Rotenbergstraße gefolgt (Einzelhausbebauung), andererseits die Möglichkeit der Bebauung erweitert (Doppelhausbebauung).

Die Art der baulichen Nutzung wurde insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und weicht damit sowohl von der Vorgabe des vorbereitenden Bauleitplanes ab als auch von der älteren angrenzend ausgewiesenen Nutzungsart (Mischgebiet, Bebauungsplan "Erbacher Straße, Verbindungsstraße, Reichelsheimer Straße, Alter Sportplatz - Rotenbergstraße, Waldstraße und Talweg").

Die Stellung der Gebäude ist durchgängig traufständig zur Straße angelegt, die Festsetzungen zur Höhenentwicklung auf die Neigung des Plangebietes abgestimmt, sodaß bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise das zweite Vollgeschoß bei einer Dachneigung zwischen 35 und 45° im Dachgeschoß zu verwirklichen ist (vgl. hierzu Systemschnitt im Maßstab 1:200).

Für die Garagen im Planbereich WA 2 ist aufgrund der Tatsache, daß sie die gemäß § 8 (12) 1 HBO zulässige grenzseitige mittlere Wandhöhe von 2,50 m überschreiten (vgl. auch Schnittdarstellung) in Verbindung mit der überbaubaren Flächen eine besondere Bauweise festgesetzt. Diese sieht innerhalb einer durch Baulinien und Baugrenzen dargestellten Fläche eine zwingende Grenzbebauung für die Garagen vor.

Mit der Ausweisung des Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird die in der genannten angrenzenden Bebauungsplanung nicht realisierte Planungsabsicht für einen derartigen Spielplatz (Grundstück Rotenbergstraße 20) ausgeglichen und damit für den größer gewordenen Ortsbereich eine Spielmöglichkeit für Kinder geschaffen.

Schwerpunkt der planerischen Überlegungen war es bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine innerörtliche Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteiles zu bevorzugen vor weiterem Siedeln in der Randlage. Gerade in diesem Ortsteil erfolgten Siedlungserweiterungen in der Vergangenheit immer wieder in Randlagen, sodaß ein fingerartig in vielen Richtungen sich ausdehnender Ortsgrundriß entstand.

Mit der vorgesehenen Bebauung "Unterhalb der Rotenbergstraße" wird bei der Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Bedarf eine geänderte Siedlungspolitik verfolgt, die den Eingriff in Natur und Landschaft behutsamer vornimmt, auch wenn dabei eine bisher unbesiedelte Fläche in Anspruch genommen wird.

Zur Schaffung weiterer Bauplätze wird an der Absicht festgehalten, innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes die Bebauungsplanung "Unterhalb Rotenbergstraße" in östlicher Richtung bis an die Waldstraße fortzusetzen.

5. Maßnahmen - Kosten

Zur Erschließung und Parzellierung des Plangebietes im Sinne der dargestellten Planung ist eine Umlegung notwendig, die erforderlichenfalls gemäß § 45 ff BauGB abzuwickeln ist.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann aufgrund des vorhandenen Aufkommens als gesichert angesehen werden. Um auch langfristig eine jederzeit ausreichende Versorgung mit Trinkwasser gewährleisten zu können, wird die Niederbringung eines Bohrbrunnens im Ellerbachtal beantragt.

Die finanziellen Mittel für die Erschließung des Brunnens sind im laufenden Haushalt eingestellt, sodaß noch im Laufe des Jahres 1992 mit dem Aufschluß dieser zusätzlichen Wasserquelle begonnen werden kann.

Eine das Plangebiet betreffende Planung bezüglich der Wasserversorgung liegt noch nicht vor. Diese wird jedoch im Zuge der weitervorschreitenden Bauleitplanung in Auftrag gegeben.

Für den Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wird derzeit ein baureifer Entwurf erarbeitet, der in der zweiten Jahreshälfte zur Genehmigung eingereicht werden soll.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes (ohne Grunderwerb, flankierenden Infrastrukturmaßnahmen außerhalb, Ausgleichsmaßnahmen gem. HeNatG sowie Ingenieurleistungen) belaufen sich nach Kostenschätzung auf rund DM 736.000 (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Sie gliedern sich wie folgt auf:

Straßenbau	DM 350.000,--
Wasserleitungsbau	DM 140.000,--
Kanalbau	DM 200.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 30.000,--
Bepflanzung (Kinderspielplatz, öffentl. Grün)	DM 16.000,--
zusammen	DM 736.000,--

Hiervon trägt die Gemeinde Fürth als Erschließungsträger den Kostenanteil gemäß der 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 "Unterhalb der Rotenbergstrasse" sind neben den landschaftpflegerisch motivierten Maßnahmen auf den Baugrundstücken im Plangebiet selbst, vor allem im Bereich der separat ausgewiesenen Ausgleichsfläche "Krumbacher Höhe" im Gewinn "Krumbacher Höhe", Flurstück 48 vorgesehen.

Die hier geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergänzen und vervollständigen die bereits im nördlichen Teil dieser Fläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung "Im Schilf".

Bezüglich dieser 7.875 m² Teilfläche des Flurstücks 48 ist die Aufgabe der vormals intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Ackernutzung zugunsten der Umwandlung dieser Fläche in eine extensiv genutzte Obstbaumwiese beabsichtigt. Gleichzeitig ist die Anpflanzung von Feldgehölzinseln in entsprechenden standortgerechten Arten entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges geplant. Diese Maßnahme soll durch die ökologische Aufwertung und der gestalterischen Verbesserung des Landschaftsbildes in diesem Bereich einen möglichst umfassenden Ausgleich des planerischen Eingriffs vorbereiten.

Der entsprechende landschaftspflegerische Teil der Bebauungsplanung "Unterhalb der Rotenbergstraße" besteht aus:

Bestandsplan vom	vom April	1991
Textteil und Ausgleichsbilanzierung	vom November	1991
Entwicklungsplan	vom Juni	1991
Ausgleichsplan	vom November	1991

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

Die Landschaftsplanung ist damit Teil der Bebauungsplanung "Unterhalb der Rotenbergstraße"

PBS 02/93

6149 Fürth/Odw. 22. März 1993



[Handwritten signature]
Bürgermeister

ZUSAMMENSTELLUNG

VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SOWIE ANZAHL DER BAUPLÄTZE UND WOHNHEINHEITEN (WE)

BEBAUUNGSPLANENTWURF " UNTERHALB DER ROTENBERGSTRASSE "

GEMEINDE FÜRTH, ORTSTEIL KRUMBACH

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) MAXIMAL 0,4

MAXIMAL ZWEIFGESCHOSSIG (III)

WA 1 OFFENE BEBAUUNGGGF. DOPPELHAUSBEBAUUNG
11 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

17 WE

WA 2 EINSEITIGE GRENZBEBAUUNGEINZELHAUSBEBAUUNG
7 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

10 WE

WA 3 OFFENE BEBAUUNGEINZELHAUSBEBAUUNG
5 EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

8 WE

WOHNHEINHEITEN INSGESAMT

35 WE

ANZAHL DER BAUPLÄTZE

23

EINWOHNER BEI EINER ANGENOMMENEN

BELEGUNG VON 3,0 PERSONEN/WE

105 EW

FLÄCHE DES PLANGEBIETES

1,79 HA = 100,0 %

DAVON VERKEHRSFLÄCHE

0,40 HA = 22,3 %

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

0,20 HA = 11,2 %

NETTOWOHNBAULAND

1,19 HA = 66,5 %

SIEDLUNGSDICHTE (BRUTTO)

59 EW/HA

WOHNUNGSDICHTE (BRUTTO)

20 WE/HA

SYSTEMSCHNITT M. 1: 200

ZU TEXTFESTSETZUNG NR. 5.1 (HÖHENFESTLEGUNG)

