

## **Textliche Festsetzungen**

(September 2007)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änd. u. Zusammenfassung Bebauungsplanung Am Pfannstiel“ überein. Durch die Zusammenführung mehrerer Bauleitpläne und Satzungen gelten verschiedene Textfestsetzungen für die Teilflächen wie folgt:

### **I. Allgemeines Wohngebiet „WA“**

#### **I.A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

##### **I.A.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auf den Grundstücken nur in der straßenseitigen Grundstückszone zulässig (im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der hinteren, straßenabgewandten Baugrenze).

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

#### **I.B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

##### **I.B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

###### Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Gebäude beträgt max. 38°aT.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schleppegauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walm-dächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch 2. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen.

Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke (durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie) muss bei Schleppegauben mind. 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteltauben mind. 2 Meter betragen.

### Traufwandhöhen

Die max. zulässige Traufwandhöhe, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 3,50 Meter.

## **II. Allgemeines Wohngebiet WA<sub>1</sub>**

### **II.A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

#### **II.A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO auch als Ausnahme nicht zugelassen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Die Flächen von in das Gebäude integrierten Garagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) nicht mit anzurechnen. (§ 21a (4) BauNVO)

#### **II.A.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind auf den Grundstücken nur in der straßenseitigen Grundstückszone zulässig (im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der hinteren, straßenabgewandten Baugrenze).

Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, ist der Bereich zwischen Garage und Straße als Stellplatz zu nutzen.

### **II.A.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist bei Einzelhausbebauung auf max. 3 und bei Doppelhausbebauung auf max. 2 (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

### **II.A.4 öffentliche Verkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB**

Die auf den Flurstücken 231/23 und 239/16 zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist erst zum Zeitpunkt eines späteren Erschließungserfordernisses für nordöstlich angrenzende Flächen herzustellen. Bis dahin ist lediglich ein Feldweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. eine Nutzung als Grünfläche zulässig.

### **II.A.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf der im Bebauungsplan dargestellten Pflanzfläche ist zur freien Landschaft hin eine geschlossene Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **II.B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **II.B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

#### Dachform

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

#### Dachneigung

Die Dächer müssen in Neigungen zwischen 12° und 38° ausgeführt werden. Garagendächer sind auch als Flachdächer zulässig.

### Kniestock

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, gemessen über Oberkante Dachgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

### Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schleppegauben zugelassen. Auf einem Dach darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walm-dächern gilt als maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch 2.

Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen.

Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke (durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie) muss bei Schleppegauben mind. 1,50 Meter, bei Spitz- und Satteltauben mind. 2 Meter betragen.

### Dacheindeckung

Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind zur Wahrung des dörflich geprägten Gestalt-rahmens vorzugsweise Dachziegel oder Betondachsteine in rotbrauner bis dunkelbrauner Einfärbung zu verwenden.

### Traufwandhöhen

Die max. zulässige Traufwandhöhe, als Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoß Fußboden (OEF) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut, beträgt 3,50 Meter.

## **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Der durch die Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschiedene Anteil der Grundstücksfreiflächen darf maximal nur zu 30 % befestigt werden, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eingeschlossen.

Als Befestigungsmaterial sind flächig versiegelnde Decken (Bitumen-, Betondecken, im Mörtelbett verlegte Plattenbeläge o.Ä.) nicht zulässig. Der verbleibende Anteil der Grundstücksfreifläche ist als Grün- oder Gartenland anzulegen und zu unterhalten.

## **4. Empfehlung z. Verwendung von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Es wird empfohlen, 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 ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

### **III Hinweise (gelten für WA und WA1)**

#### **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, 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. 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 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 (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. 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.

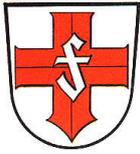
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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.

#### **5. Sicherung der Erschließung (Privatstraße)**

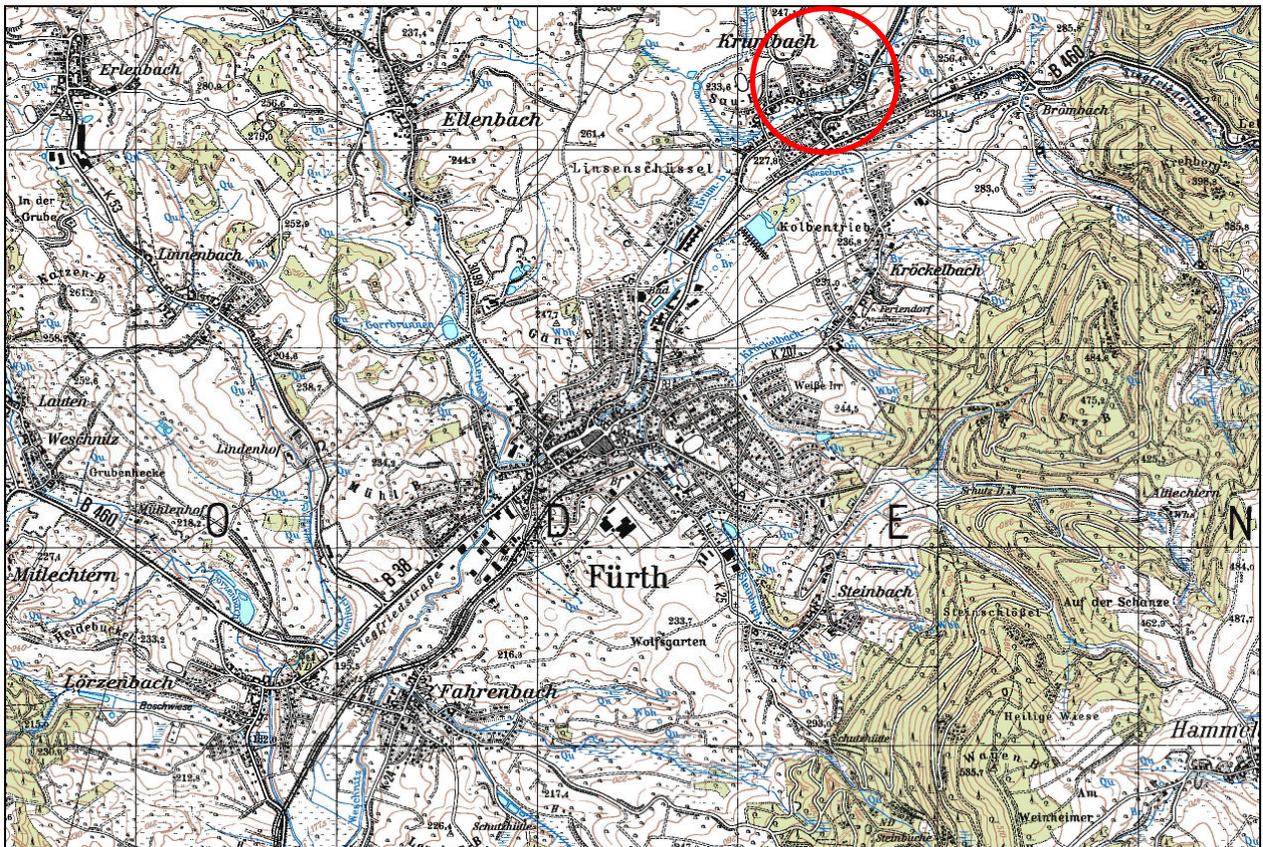
Im westlichen Teilbereich des Teilgebiets „WA1“ erfolgt die Erschließung über einen privaten Erschließungsweg. Hier sind bei der Erteilung weiterer Baugenehmigungen auf an diesen Weg angrenzenden Grundstücken geeignete Sicherungen der Erschließung z.B. durch Baulasten oder Grundbucheintrag vorzunehmen, sofern nicht bereits erfolgt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie für Bau, Betrieb, Unterhaltung und Verkehrssicherung dieser Wegefläche nicht verantwortlich ist und keinerlei Haftung übernimmt.

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ggf. grundbuchliche Sicherungen vorzunehmen.



**Gemeinde Fürth**

## 2. Änderung und Zusammenfassung Bebauungsplanung „Am Pfannstiel“



### Begründung

September 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
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 des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Differenzen zwischen Bauplanungsrecht und Bebauung	5
I.1.5	Belange der Wasserwirtschaft (Grundwasser, Oberflächengewässer)	5
I.1.6	Altflächen, Bodenverunreinigungen	5
I.1.7	Belange von Natur und Landschaft	6
I.1.8	Erschließungsanlagen	7
I.2	Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Teilgebiete WA <sub>1</sub>	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Überbaubare Flächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.3	sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO	8
I.2.4	bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO	8
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Planverfahren und Abwägung	8

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Fürth stellte in den Jahren 1974 bis 1977 den Bebauungsplan „Am Pfannstiel“ (KU5) im Ortsteil Krumbach auf. In den Folgejahren wurde das Plangebiet erschlossen und überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Im Jahr 1992 wurde eine „Satzung zur Änderung und Ergänzung gestaltungsrechtlicher Vorschriften in rechtsgültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Fürth/Odw.“ beschlossen, durch die die Wohnraumschaffung in Dachgeschossen erleichtert werden sollte. Diese Satzung gilt auch für das Plangebiet des Bebauungsplans KU5.

In den Jahren 1992 und 1993 wurde das Baugebiet um einen Bauplatz geringfügig nach Norden erweitert. Hierzu wurde eine Teilfläche des Planes KU5 durch einen neuen Bebauungsplan „KU9“ ersetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans KU9 liegt innerhalb des Teilbereichs I des vorliegenden Bebauungsplans.

Im Jahr 1996 wurden in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans KU 5 Teile der Flächen für die Landwirtschaft durch eine städtebauliche Satzung „Im Ort“ nach § 34 BauGB zum bebaubaren Bereich.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch eine Zusammenfassung der verschiedenen für das Plangebiet anzuwendenden Bauleitpläne und Satzungen zu einem Gesamtplan das Baurecht für diesen Bereich einerseits übersichtlicher darzustellen, andererseits aber auch einem Bürger des Ortsteils durch Veränderung der Festsetzungen auf seinem Grundstück (Flurstk. 239/16) eine weitere Bebauung zu ermöglichen.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des zusammengefassten Bebauungsplans entspricht der Summe der beiden Bebauungspläne KU 5 und KU9 und ist in nachfolgender Darstellung gekennzeichnet.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8,75 ha.

Die wesentlich von der Ursprungsplanung des Bebauungsplans KU 5 abweichenden Festsetzungen betreffen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereiche 1 bis 3. Diese werden in den nachfolgenden Teilen der Begründung noch detailliert erläutert und beschrieben.

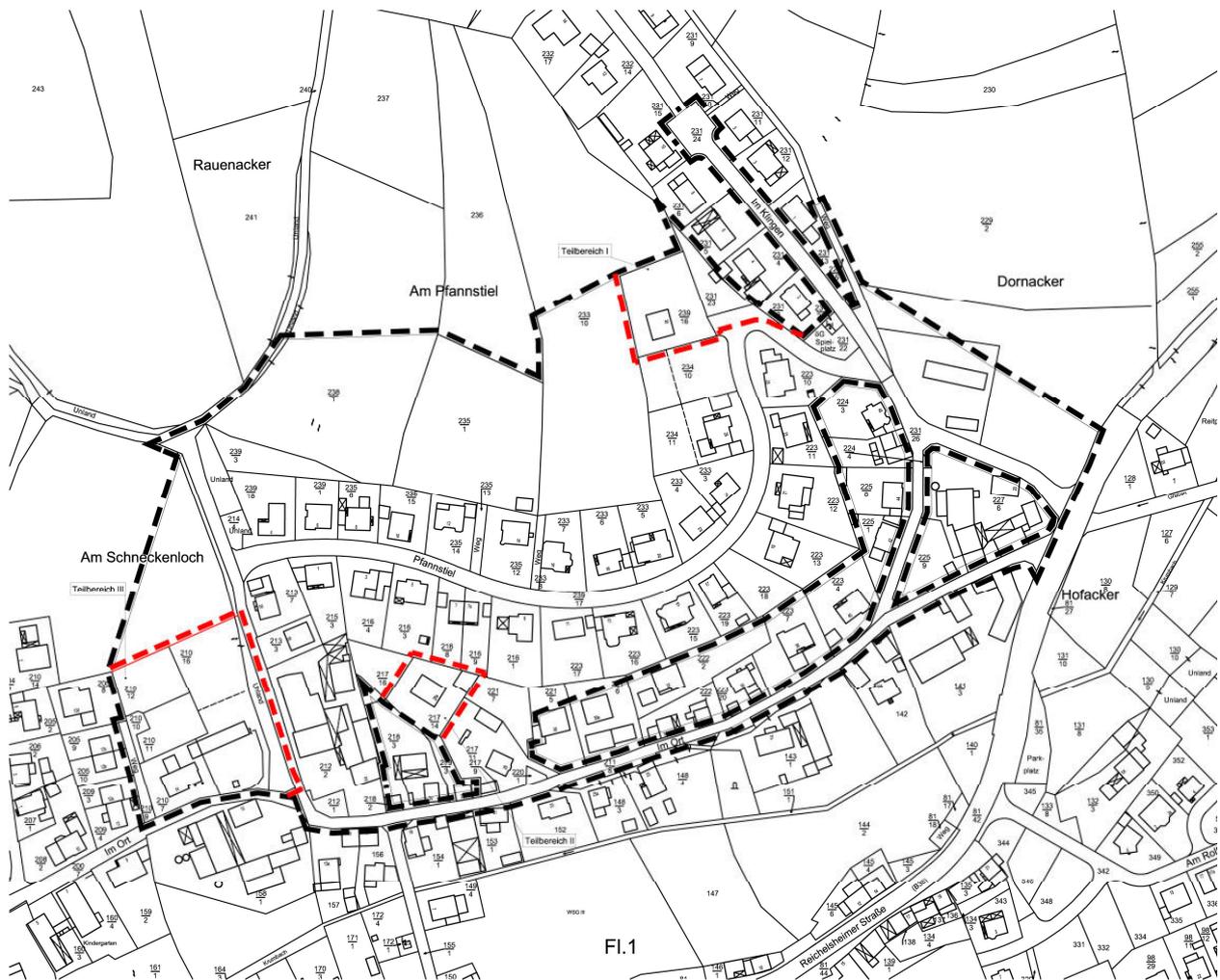


Bild 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Teilbereichen

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Die Südwestecke des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, die unbebauten Flächen im Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden diese Landwirtschaftsflächen bereits als potentielle Tauschflächen (als möglicher Ersatz für andere im FNP dargestellte Siedlungserweiterungen) oder langfristige Siedlungsoptionen mit den Behörden diskutiert. Auch wenn eine Realisierung derzeit nicht konkret beabsichtigt ist, sollte die vorliegende Planung eine mögliche spätere Erschließung der Fläche nicht erschweren.

Die Festsetzungen der beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne KU 5 und KU 9 werden weitgehend übernommen und wo erforderlich an die tatsächlich vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Nutzung bzw. den Inhalt der für das Gebiet rechtsverbindlichen Satzungen angepasst.

Die vorliegende Änderung und Zusammenfassung der Bebauungspläne und Satzungsinhalte ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch durch die Harmonisierung von Baurecht und vorhandener Bebauung gewährleistet.

#### **I.1.4 Differenzen zwischen Bauplanungsrecht und Bebauung**

Außerhalb der Teilbereiche I bis III werden lediglich die Baugrenzen wo erforderlich geringfügig verschoben, so dass die vorhandenen Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen („Baufenster“) liegen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird dabei nicht verändert, so dass die Größe der „Baufenster“ annähernd konstant ist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Im Teilbereich II (siehe Kennzeichnung im Plan) wurde ein Wohnhaus nach erteilter bauordnungsrechtlicher Genehmigung außerhalb der im Bebauungsplan KU5 ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet. Hier wird zur Angleichung von Bauplanungsrecht und Baubestand eine überbaubare Fläche um das Gebäude festgesetzt. Die übrigen für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans werden übernommen.

Im Teilbereich III besteht durch die Satzung aus dem Jahr 1996 ein grundsätzliches Baurecht nach § 34 BauGB, das bisher nur auf der Parzelle 210/11 genutzt wurde. (Baukörper ist im Kataster noch nicht dargestellt) Dieser Planteilbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Tatsächlich ist der Siedlungsteil nördlich der Straße „Im Ort“ aber als allgemeines Wohngebiet festzustellen, so dass der Geltungsbereich des Planes insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bleiben soll.

#### **I.1.5 Belange der Wasserwirtschaft (Grundwasser, Oberflächengewässer)**

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **I.1.6 Altflächen, Bodenverunreinigungen**

Aus der Altlastendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort oder Altablagerungen im Plangebiet. Auch der Gemeinde liegen keine entsprechenden Informationen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Verfärbungen) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

### I.1.7 Belange von Natur und Landschaft

Mit Ausnahme der Teilbereiche I und III hat die Zusammenfassung verschiedener Bebauungspläne und Satzungen sowie die Anpassung an den baulichen Bestand keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung wird außerhalb der Teilbereiche I und III nicht verändert. Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Es entstehen keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze. Eine Darstellung und Bewertung der Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft ist daher für diese Flächen nicht erforderlich.

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind (siehe Teil II „Planverfahren“), wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Die bisher ausschließlich im B-Plan KU 9 enthaltenen Festsetzungen im Sinne des Gebotes zur Minimierung von Eingriffen werden für den Teilbereich I unverändert übernommen und auch auf den Teilbereich III übertragen. Für die übrigen Planbereiche werden ausschließlich die verschiedenen bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben zusammengefasst, so dass der vorliegende Bebauungsplan außerhalb der Teilbereiche I und III die Belange von Natur und Landschaft nicht wesentlich berührt.

Für das Teilgebiet I besteht entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan KU 9 Baurecht auf einer Grundstücksteilfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,4. Der aktuelle Bebauungsplan setzt auf 1.430 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,3 fest. Die gemäß GRZ zusätzlich bebaubare Fläche beläuft sich somit auf knapp 40 m<sup>2</sup>. Tatsächlich kann die GRZ aufgrund der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen weder bisher noch künftig voll ausgenutzt werden. Bei vollständiger Bebauung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen stehen einer nach B-Plan KU 5 zulässigen Gebäudegrundfläche von 288 m<sup>2</sup> im aktuellen Plan 312 m<sup>2</sup> gegenüber.

In Bezug auf das Gesamtplangebiet ist diese zusätzlich zulässige Gebäudegrundfläche von 24 m<sup>2</sup> vernachlässigbar. Sie wird mehr als ausgeglichen durch die Übernahme der Festsetzungen des Teilbereichs I in den Teilbereich III (nördliche Teilfläche). Dort konnte eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bisher allenfalls nach § 34 BauGB erfolgen. Grundsätzlich war bisher innerhalb des Teilbereichs III von einer zulässigen GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO auszugehen, wie auch für die übrigen Flächen des Bebauungsplans KU 5 festgesetzt. Die für den Planbereich geltende Satzung setzte kein Maß der baulichen Nutzung fest. Der aktuelle Bebauungsplan bestimmt für die am Siedlungsrand gelegenen Neubaugrundstücke eine GRZ von 0,3. Bei einer Gesamtgröße der Nettobaugrundstücke in diesem als WA<sub>1</sub> festgesetzten Bereich von ca. 2.870 m<sup>2</sup> ist die Differenz aus einer anzunehmenden GRZ von 0,4 und der nun festgesetzten GRZ von 0,3 mit einer Reduzierung der zulässigen Gesamtgrundfläche um ca. 285 m<sup>2</sup> verbunden.

Von der im Wesentlichen nur veränderten Lage der überbaubaren Fläche innerhalb des Teilbereichs I ist eine bisher als privater Freizeit- und Nutzgarten bewirtschaftete Grundstücksteilfläche betroffen. Planungsrechtlich war die Erweiterungsfläche bisher durch den Bebauungsplan KU 5 als Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere Festsetzungen bestimmt. Innerhalb des Planbereichs liegen keine besonders schützenswerten oder gar unter besonderem Schutz gemäß § 31 Hessisches Naturschutzgebiet (HeNatG, aktuelle Fassung) stehende Flächen oder Biotope.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung innerhalb des Teilbereichs I bei gleichzeitig erstmaliger Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung von GRZ = 0,3 sowie weiterer Festsetzungen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft für eine Teilfläche in Bereich III, wird eine Bilanzierung der Eingriffe nach der Hessischen Kompensationsverordnung für nicht erforderlich erachtet. Innerhalb des Pangebiets sind alle durch das vorliegende Planverfahren vorbereiteten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die Auswirkungen der 2. Änderung und Zusammenfassung der Bebauungsplanung „Am Pfannstiel“ auf die Belange von Natur und Landschaft sind insgesamt als sehr geringfügig zu bewerten.

### **I.1.8 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Im Bereich der Parzelle 231/23 im Teilbereich I wird eine Fläche für eine eventuelle spätere Erschließung der nordwestlich angrenzenden Flächen bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 wird festgesetzt, dass diese öffentliche Verkehrsfläche erst zum Zeitpunkt eines späteren Erschließungserfordernisses für nordöstlich angrenzende Flächen hergestellt werden darf. Bis dahin ist im Sinne der Eingriffsminimierung lediglich ein Feldweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. eine Nutzung als Grünfläche zulässig. Diese zunächst zulässige Nutzung entspricht dem aktuellen Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Die bisher im Bebauungsplan KU 5 festgesetzten Erschließungsflächen wurden baulich hinsichtlich der Lage mit minimalen Abweichungen zur zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan realisiert und werden entsprechend der tatsächlichen Lage in dem neuen Bebauungsplan festgesetzt.

Am westlichen Gebietsrand besteht eine private Erschließungsfläche, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Hier sind bei der Erteilung weiterer Baugenehmigungen auf an diesen Weg angrenzenden Grundstücken geeignete Sicherungen der Erschließung z.B. durch Baulasten oder Grundbucheintrag vorzunehmen, sofern nicht bereits erfolgt. Die Gemeinde ist für Bau, Betrieb, Unterhaltung und Verkehrssicherung dieser Wegefläche nicht verantwortlich und übernimmt keinerlei Haftung. Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ggf. grundbuchliche Sicherungen vorzunehmen.

## **I.2 Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Teilgebiete WA<sub>1</sub>**

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Flächen bleiben allgemeines Wohngebiet.

Als Maß der baulichen Nutzung waren im B-Plan KU9 für den Teilbereich I bisher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gebiete WA<sub>1</sub> neu mit einer GRZ = GFZ = 0,3 festgesetzt.

### **I.2.2 Überbaubare Flächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Flächen werden wie bisher durch Baugrenzen bestimmt. Bisher war im Teilgebiet I eine überbaubare Fläche von 16 m x 18 m festgesetzt. Im Rahmen der Neuplanung werden zwei Teilflächen von je 12 m x 13 m festgesetzt.

Innerhalb des Teilgebietes III war bisher keine überbaubare Fläche bestimmt. Der Bebauungsplan setzt hier erstmals überbaubare Flächen durch Baugrenzen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung fest.

Die zulässige Bauweise wird wie bisher in den Bebauungsplänen KU 5 und KU 9 als „ED“, d.h. offene Bauweise mit einer Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird aus der Gestaltungssatzung unverändert übernommen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie bisher unverändert auf eins begrenzt. Zusätzlich zu dem Vollgeschoss ist wie bisher auch das Dachgeschoss ausbaubar, wobei es jedoch kein weiteres Vollgeschoss nach HBO werden darf. Auch das Kellergeschoss kann bei entsprechender Hangneigung talseits ggf. zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch dieses Geschoss darf kein zusätzliches Vollgeschoss sein.

### **I.2.3 sonst. bauplanungsrechtl. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans KU9 sowie der Gestaltungssatzung werden übernommen.

Wie bereits unter Punkt 1.1.6 ausgeführt, wird innerhalb des Planteilbereichs I eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 wird festgesetzt, dass diese öffentliche Verkehrsfläche erst zum Zeitpunkt eines späteren Erschließungserfordernisses für nordöstlich angrenzende Flächen hergestellt werden darf. Bis dahin ist lediglich ein Feldweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bzw. eine Nutzung als Grünfläche zulässig. Diese aktuell zulässige Nutzung entspricht dem örtlichen Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Innerhalb des Teilbereichs III wird eine örtlich vorhandene private Erschließungsfläche als solche festgesetzt.

Innerhalb des Teilbereichs I wird die bisher bereits im Bebauungsplan KU 9 festgesetzte Fläche zur Anpflanzung einer Hecke auf die ganze Grundstückslänge erweitert. Die im Plan KU 9 als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden um zwei zusätzliche Bäume ergänzt.

### **I.2.4 bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**

Alle bisher für das Plangebiet geltenden Gestaltungsfestsetzungen werden übernommen, wobei als Rechtsgrundlage die aktuelle HBO (§ 81) angegeben wird.

## **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

## **II. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat am 26.03.2007 die „2. Änderung und Zusammenfassung des Bebauungsplans Am Pfannstiel“ (KU 16) gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.

Die Planung führt in den wesentlichen Flächenanteilen lediglich verschiedene Bauleitpläne und Satzungen zusammen und gleicht diese mit dem örtlichen baulichen Bestand ab. Eine Veränderung des planungsrechtlichen Rahmens erfolgt innerhalb der Teilbereiche I und III (WA<sub>1</sub>), wobei auch diese Änderung die Grundzüge des zusammengefassten Bebauungsplans (KU 5 und KU9) unter Berücksichtigung der Satzung nach § 34 BauGB nicht berührt. Es wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung ohne wesentliche Änderung des bisherigen für das Gebiet geltenden Zulässigkeitsmaßstabs vorgenommen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (u. a. FFH-Gebiete). Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan KU 16 „Pfannstiel“ ist wie die vorhergehenden Bebauungspläne KU 5 und KU 9 ein qualifizierter Bebauungsplan und enthält weitere Festsetzungen über die Mindestfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

hinaus.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keinerlei Äußerungen zur Planung ein. Von Behördenseite wurde die Ergänzung der Begründung zu den Themen Wasserwirtschaft und Altflächen / Altlasten angeregt. Der Anregung wurde gefolgt. Weiterhin erfolgte die Aufnahme eines Texthinweises zur Besonderheit der privaten Erschließungsfläche im westlichen Teilbereich des Teilgebiets WA1. Änderungen des Planinhalts waren entsprechend der Abwägungsentscheidung der Gemeinde nicht vorzunehmen. Die Entwurfsplanung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.09.2007 in den Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan wurde abschließend durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan „Pfannstiel“ KU 16 ersetzt durch Erlangung der Rechtskraft die Bebauungspläne KU 5 und KU 9 sowie die Satzung „Im Ort“ nach § 34 BauGB vom 04.06.1996. Der Inhalt der „Satzung zur Änderung und Ergänzung gestaltungsrechtlicher Vorschriften in rechtsgültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Fürth/Odw.“ vom 18.08.1992 wurde in die textlichen Festsetzungen integriert, die Satzung selbst ist auf das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.