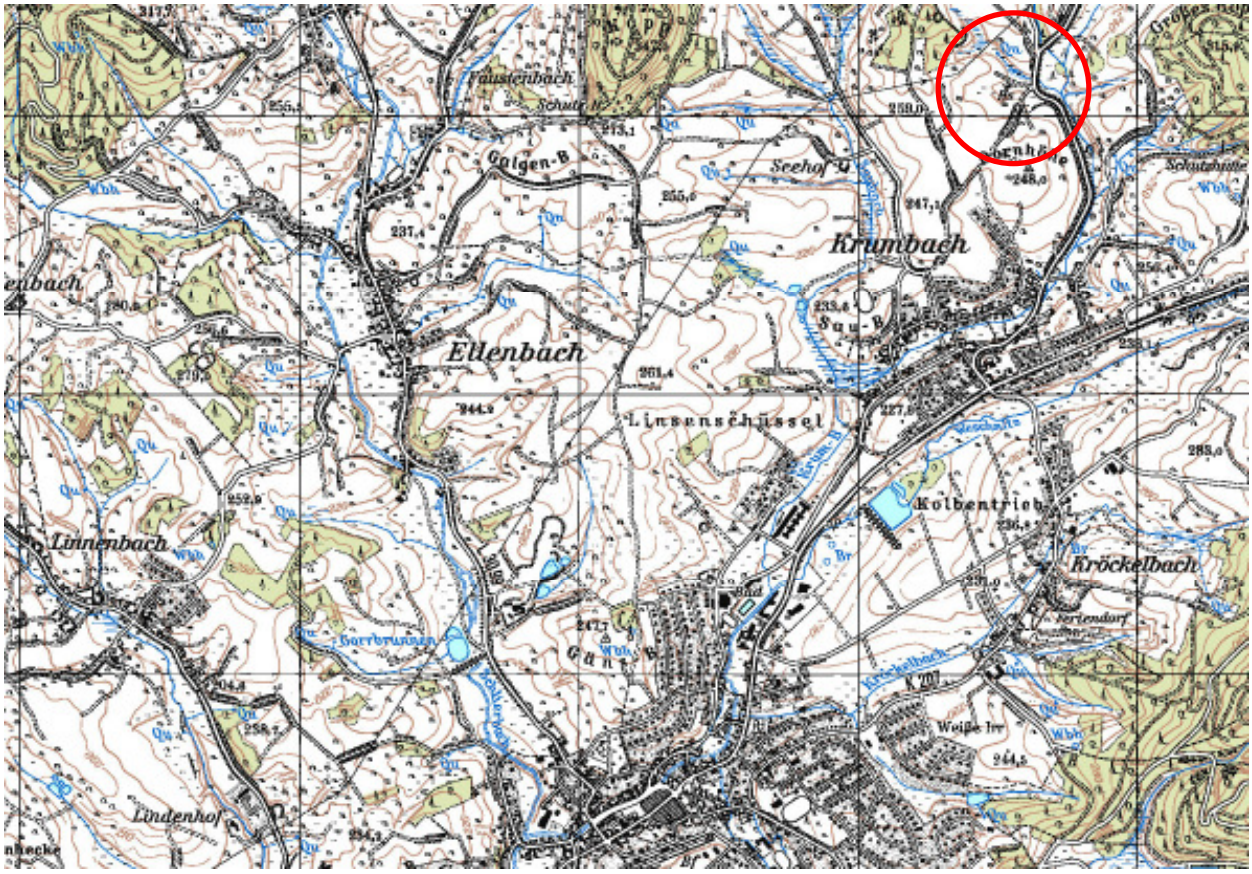
Ordnungsschlüssel: 006-31-07-3018-004-KU17-00

Gemeinde Fürth

Einfacher Bebauungsplan KU 17 „Reichelsheimer Straße 36“ im Ortsteil Krumbach



Begründung

Mai 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4
I.1 Grundlagen 4
I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 5
I.1.5 Erschließungsanlagen 6
I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz 6
I.1.7 Oberflächengewässer 6
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
I.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen 7
I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 7
I.2.4 Sonstige Festsetzungen 7
I.3 Ver- und Entsorgung 8
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 8
II. Umweltbericht 8
II.1 Einleitung 8
II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 8
II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung) 9
II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 9
II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele 9
II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden 10
II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 10
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 10
II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches 10
II.2.2 Boden und Altlasten 11

II.2.3 Klima 12
II.2.4 Grundwasser 12
II.2.5 Oberflächengewässer 13
II.2.6 Flora und Fauna 13
II.2.7 Schutzgut Landschaft 15
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15
II.2.9 Schutzgut Mensch 15
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 15
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen 15
II.3.1 Schutzgut Boden 15
II.3.2 Schutzgut Klima 16
II.3.3 Schutzgut Grundwasser 16
II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna 16
II.3.5 Schutzgut Landschaft 17
II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 17
II.3.7 Schutzgut Mensch 17
II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 18
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 18
II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) 18
II.3.11 Zusammenfassung 19
III. Planverfahren und Abwägung 20

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich eine bisher bauordnungsrechtlich nicht genehmigte Wohnnutzung inklusive Nebenanlagen und Landschaftsgarten. Seit Jahren bemüht sich der Eigentümer des Anwesens um eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der Wohnnutzung mit medizinischer Praxis sowie des Landschaftsgartens. Das Gartengelände steht der Öffentlichkeit für Besuche und zur Durchführung von Gartenfesten zur Verfügung. Informationen zur Nutzung sind auf der Internetseite des Grundstückseigentümers zu finden (http://www.garten-arkadien.de/gardenart.html).

Der Eigentümer des Grundstücks hat bereits im Februar 2004 einen Antrag zur Legalisierung einer baulichen Anlage im Außenbereich gestellt. Dieser wurde durch das Kreisbauamt jedoch ausgesetzt, weil das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist und weder als begünstigt noch privilegiert anzusehen ist. Sowohl der Antragsteller als auch die Gemeinde sehen die einzige Möglichkeit, bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz vornehmen zu können und den baulichen Bestand auf Dauer zu sichern, in der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988) haben die Gemeinden die Gelegenheit, durch Bebauungspläne Bauten und Gärten im Außenbereich zu legalisieren. Die Gemeinden werden in diesem Erlass dazu aufgefordert, vorhandene Bauten zu erfassen und dort, wo es die örtlichen Verhältnisse es zulassen, Bauleitpläne aufzustellen. Die im Bauleitplanverfahren zu beteiligenden Behörden sind gehalten *„an der Lösung des Problems der rechtswidrigen Außenbereichsnutzung verantwortlich mitzuwirken“*.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bereits als Außenbereichsbebauung gekennzeichnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung im Außenbereich einerseits im Sinne der Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen und gärtnerischen Anlagen konkretisiert werden, andererseits aber auch eine weitere Entwicklung der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer Splittersiedlung begrenzt werden.

Es ist vorgesehen, für das Grundstück einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung von Erschließungsflächen aufzustellen. Damit bleiben wesentliche bauliche Veränderungen nach aktueller HBO genehmigungspflichtig.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Grundstück in der Gemarkung Krumbach, Flur 2, Flurstück Nr. 235. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Waldfläche, Zuwachs“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer Außenbereichsbebauung dargestellt. Die baulichen Anlagen befinden sich knapp außerhalb der Grenze des für eine Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 38 und B 460 im Flächennutzungsplan dargestellten „Freihaltekorridors“. Eventuelle künftige Planungen für eine Ortsumgehung dürften durch das aktuelle Planvorhaben daher nach heutigem Kenntnisstand nicht wesentlich erschwert werden. Der Bebauungsplan ist als Konkretisierung der Außenbereichsbebauung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

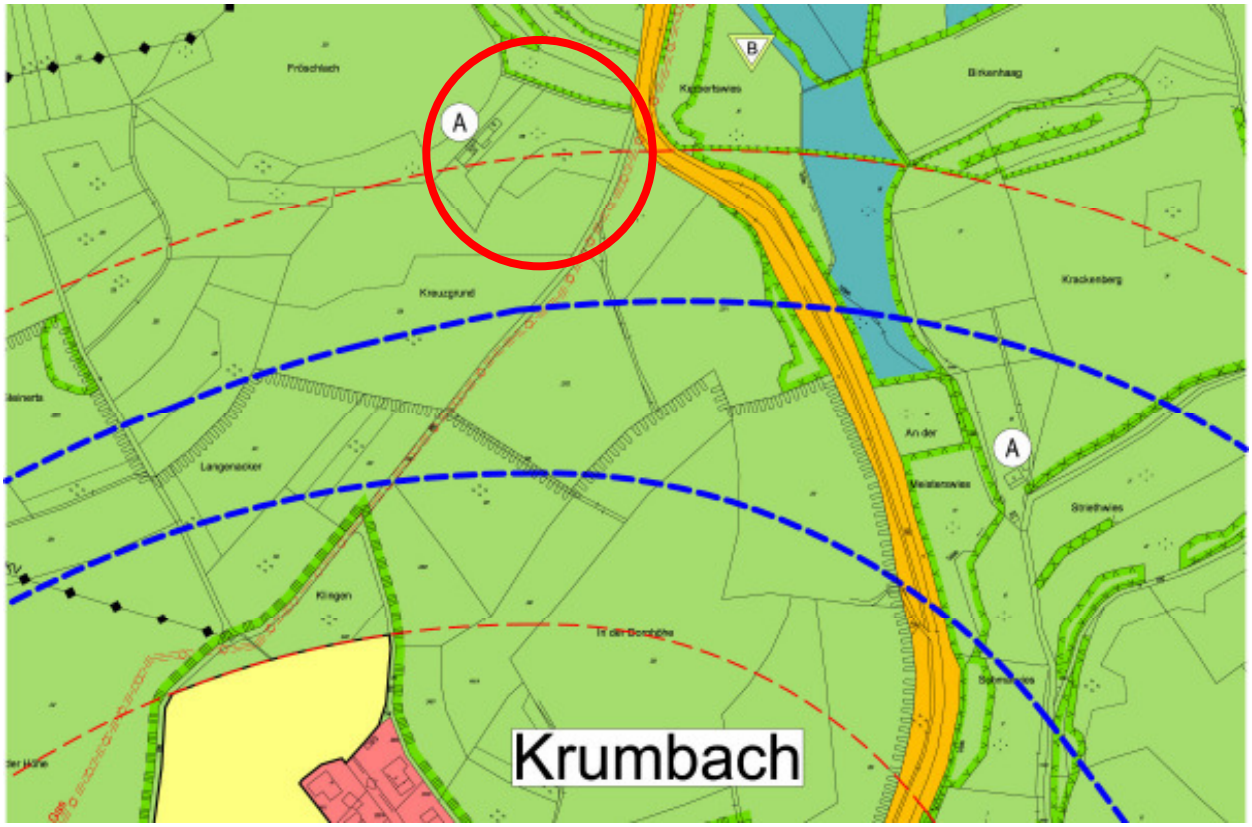


Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Flächennutzungsplan noch dargestellten Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das LSG wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetztes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

Für das Plangebiet gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne oder städtebauliche Satzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete der Gemeinde Fürth.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das innerhalb des Geltungsbereichs errichtete Gebäude dient neben der Wohnnutzung als Naturheilpraxis. Der angelegte Landschaftsgarten wird als Duft- und Gartentherapiegarten genutzt. Des Weiteren werden hier Kunstobjekte ausgestellt und verkauft.

Die Ortslage Krumbach befindet sich etwa 500 m südlich des Plangebiets.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt durch die Reichelsheimer Straße (B 38) bzw. den von diesem abzweigenden Wirtschaftsweg.

Das Grundstück ist durch einen Abwasseranschluss für das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

An der vorhandenen Erschließungssituation wird durch vorliegenden Bebauungsplan nichts geändert werden. Für die Gemeinde fallen keine durch die vorliegende Bauleitplanung bedingten Erschließungskosten an.

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung für den geplanten Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. 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, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.1.7 Oberflächengewässer

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung werden natürliche Oberflächengewässer sowie Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes vom Plangebiet nicht betroffen.

Die Unterhaltung bzw. der Betrieb der künstlichen Teiche und des befestigten Wasserlaufes (erlaubnispflichtige Benutzungen von Grundwasser / Oberflächengewässern) sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung und den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe und Gartenbaubetriebe) als allgemein zulässig festgesetzt, da mit ihnen üblicherweise nur eine

geringe Kundenfrequenz und unwesentliche Emissionen einhergehen. Durch die entsprechende Festsetzung wird der aktuell bestehenden Grundstücksnutzung Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

I.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters werden nur Einzelhäuser zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal zwei WE je Gebäude festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Es ist zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Aufgrund der geringen zulässigen Gebäudehöhen ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss realisierbar.

Es werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen der Lage des Baufensters sinnvoll.

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

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Eingriffe werden innerhalb des Planbereiches kompensiert.

Die Kosten des Ausgleichs werden von privater Seite getragen und belasten nicht den Gemeindehaushalt.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 12° bis maximal 45° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Die zulässige Dachform wird freigestellt.

Die Dachmaterialien sollen aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Damit im Rahmen des langen Baufensters keine „klotzige“ Bebauung entstehen kann wird festgesetzt, dass Fassadenabschnitte über 22 m Länge durch zwischengeschaltete Baukörper oder Fassadenvor- oder -rücksprünge von mindestens 2,00 m Tiefe zu gliedern sind. Der Gemeinde sind derzeit keine Absichten des Grundstückseigentümers zur Veränderung der baulichen Anlagen bekannt. Die Bestandsbebauung erfüllt die Festsetzung zur gegliederten Baugestaltung.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze und ggf. Garagen sind im Bauantrag auf dem Grundstück in der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Die Stellplätze sind zu begrünen, das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bundesstraße 38 „Reichelsheimer Straße“ gegeben. Das Grundstück ist durch einen Abwasseranschluss für das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

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. Eventuelle Grundstücksneuordnungen können durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes KU 17 „Reichelsheimer Straße 36“ sind die Belange der Umwelt in einem gesonderten Bericht darzustellen und insbesondere die Auswirkungen der Planung zu erläutern. Der hier vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus § 1, § 1 a, § 2 und § 2 a BauGB ergeben. Der Umweltbericht wird im Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Um die Legalisierung und bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Änderungen an der Bausubstanz einer im Außenbereich befindlichen medizinischer Praxis mit Landschaftsgarten befindliches Ferienhaus herzustellen, soll für das betreffende Grundstück in der Gemarkung Krumbach, Flur 2, Flurstück Nr. 235 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Vorgehen erfolgt in Übereinstimmung und im Sinne des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988), in welchem die Gemeinden dazu aufgefordert werden, im Außenbereich befindliche vorhandene Bauten zu erfassen und dort, wo es die örtlichen Verhältnisse es zulassen, Bauleitpläne aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bereits als Außenbereichsbebauung gekennzeichnet, deren Umfang und Entwicklungsmöglichkeit mit dem vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich gesichert und konkretisiert wird. Es ist vorgesehen, für das Grundstück einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung von Erschließungsflächen aufzustellen. Damit bleiben wesentliche bauliche Veränderungen nach aktueller HBO genehmigungspflichtig.

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Für den Planbereich „Reichelsheimer Straße 36“ gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung und den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe und Gartenbaubetriebe) als allgemein zulässig festgesetzt, da mit ihnen üblicherweise nur eine geringe Kundenfrequenz und unwesentliche Emissionen einhergehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden. Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters werden nur Einzelhäuser zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal zwei WE je Gebäude festgelegt.

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan soll im Sinne des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988) eine Außenbereichsnutzung baurechtlich gesichert und die weitere Entwicklung der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer Siedlungsfragmentierung in engen Grenzen konkretisiert werden. Eine Alternativenplanung ist im vorliegenden Fall gegenstandslos.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Waldfläche, Zuwachs“ und „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer Außenbereichsbebauung dargestellt. Diese Darstellung soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung konkretisiert werden.

Die baulichen Anlagen befinden sich knapp außerhalb der Grenze des für eine Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 38 und B 460 im Flächennutzungsplan dargestellten „Freihaltekorridors“.

Für das Plangebiet gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne oder städtebauliche Satzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete. Die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bergstraße - Odenwald“ wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

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

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (September 2008)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth
- Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002)

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Weschnitztals. Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz geprägt wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor. Die Untereinheit „Weschnitztal“ (Untereinheit 145.3) ist ein weites muldenförmiges, unbewaldetes Tal der Weschnitz.

Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m nördlich der Ortslage von Krumbach.

Bild 2: Lage des Plangebietes nördlich der Ortslage von Krumbach (ohne Maßstab)

II.2.2 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich Granodiorit, und in den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor.

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) liegen im Gebiet lößlehmarme Pseydogley-Böden vor: Im Westen Pseudogley-Parabraunerden (Typ Nr. 318 und 319) mit hohem und sehr hohem Nitratrückhaltevermögen, im Osten Pseudogley über sauren Plutoniten (Typ Nr. 315) mit mittlerem Nitratrückhaltevermögen. Pseuydogley und Pseuydogley-Prarabraunerden sind im Landschaftsraum relativ häufig.

Diese Böden sind im Geltungsbereich durch Bebauung, Anlage von Gartenflächen, einen künstlichen Teich sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen bereits großenteils verändert. Insbesondere im Bereich um das bestehende Wohnhaus (B-Plan: überbaubare Fläche) liegen anthropogen veränderte Böden vor.

Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt.

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

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.

II.2.3 Klima

Beschreibung und Bewertung Klima

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Ackerflächen) im Süden und Westen, ein Zulauf des Krumbachs mit Gehölzen befindet sich nördlich des Gebietes. Die Grünland-geprägten Aue des Krumbachs befindet sich östlich der angrenzenden Bundesstraße 38. Kaltluftströme verlaufen entlang des Krumbachs in die Weschnitzaue.

Der in großen Teilen als Landschaftsgarten angelegte Planbereich ist überwiegend Kaltluft-produzierende Fläche und wirkt mit seinen Gehölz-, Rasen- und Wasserflächen kleinklimatisch ausgleichend. Der Anteil und die Auswirkung der versiegelten / bebauten Fläche des Planbereichs ist demgegenüber gering bzw. ohne Bedeutung.

Die Klimafunktionskarte von Hessen (M.: 1:200.000, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 1997) weist das Weschnitztal als potentiell aktive Ventilationsfläche (Räume für Luftaustausch und Lufttransport) aus, wobei die zahlreichen Siedlungslagen im Weschnitztal als „Strömungsbarrieren durch Baustrukturen“ dargestellt sind.

II.2.4 Grundwasser

Beschreibung und Bewertung Grundwasser

Die Grundwasserergiebigkeit ist nach der Standortkarte, Hydrogeologische Karte (1981), im kristallinen Odenwald sehr gering, die Grundwasserentstehung ist ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

II.2.5 Oberflächengewässer

Beschreibung und Bewertung Oberflächenwasser

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer.

Auf dem Grundstück gibt es zwei kleine künstliche Teiche (170 m² und 30 m²) und einen gestalteten, mit Stein befestigten Wasserlauf als Teil des Landschaftsgartens.

II.2.6 Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme vom 26.09.2008.

Das Grundstück ist großenteils als gefälliger, etwas fremdländisch anmutender Landschaftsgarten angelegt. Ein teilbefestigter Stichweg führt zu den Wohngebäuden im nordwestlichen Teil des Grundstücks.

Die Darstellung des Bestandes (Nummerierung und Abgrenzungen siehe Plan: „Bestand“) beschreibt den angetroffenen Zustand der Flächen. Dieser geht in die Bilanzierung ein (siehe Kapitel „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“).

Fl. 1 Parkartiger Landschaftsgarten

Der Landschaftsgarten südlich des Weges und des Wohnkomplexes (Fl. 3 - 6) hat durch den kleinräumigen Wechsel von teilweise ungewöhnlichen Großbäumen (Mammutbaum, Tanne, Hängeweide, Birke u.a.), artenreichen Hecken, Gebüschen und Kleingehölzen (Hasel, Hartriegel, Kerrie, Schlehe, Schneeball, Feuerdorn, Magnolie etc.) kleinen Rasenflächen mit Sitzmöglichkeiten, Wasserflächen mit entsprechender Begleitvegetation (Seggen, Waldsimse, Iris, Mädesüß u.a) einen etwas fremdländisch anmutenden, parkartigen Charakter.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.231: Parks, Villensiedlungen mit Großbäumen, 38 WP.

Fl. 2 Hausgarten, strukturreich

Die Gartenflächen nördlich des Weges sind weniger parkartig; neben einigen kleinen Büschen (Taxus, Zierhasel, junge Koniferen) säumt den Weg eine Hecke mit Liguster und Hartriegel. Sehr prägend sind in diesem Bereich die großen Hybridpappeln (fünf auf der Grundstücksgrenze, weitere außerhalb des Geltungsbereichs) und ein „grüner Pavillon“.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.222: Arten- und strukturreiche Hausgärten, 25 WP.

Fl. 3 Zufahrt geschottert

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen) mit 6 WP.

Foto: Blick von Südwesten durch den parkartig gestalteten Landschaftsgarten (Fl. 1)

Fl. 4 Zufahrt und Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.540 (Befestigte und begrünte Flächen) mit 7 WP.

Fl. 5 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Pflasterflächen vor allem im Terrassenbereich des Wohnkomplexes.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520 mit 3 WP.

Fl. 6 Dachflächen unbegrünt mit Regenwassernutzung

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.715 mit 6 WP.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Vor allem der parkartige, strukturreiche Landschaftsgarten im Südteil (Fl. 1) bietet mit seinen Großbäumen, den Wasserflächen und der südlich das Gelände abschließenden Hecke einigen für Tiergruppen interessante Teilhabitate. Auszugehen ist allerdings von einer nicht unerheblichen anthropogenen Störung durch den Wohnkomplex und die auf dem Gelände an- und abfahrenden Fahrzeuge, so dass mit Nist- Brut- und Fortpflanzungsstätten sensibler Arten insbesondere im direkten Umfeld der Wohngebäude nicht zu rechnen ist.

II.2.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Grundstück, welches sich an einer ausgeprägten Kurve der Bundesstraße 38 oberhalb der Krumbachaue befindet, ist gehölzreich in die Landschaft eingebunden und wirkt als strukturreicher Gegenpol zur der südwestlich angrenzenden ausgeräumte Ackerflur. Die Bebauung ist von der Bundesstraße kaum einsehbar.

II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

II.2.9 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich generell vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden (hier hauptsächlich der Aspekt Altlasten) sowie Klima / Luft (Immissionsschutz).

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken und als medizinische Praxis genutzt. Darüber hinaus steht das als parkartiger Landschaftsgarten gestaltete Gartengelände der Öffentlichkeit für Besuche und zur Durchführung von Gartenfesten zur Verfügung und ist somit in Maßen für die freiraumbezogene Erholung nutzbar.

Durch die Möglichkeit einer sehr kleinflächigen baulichen Entwicklung ist von keiner bedeutsamen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation oder des Trinkwasserverbrauchs auszugehen.

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Verlust von anthropogenen Gartenböden (in geringem Umfang).

Maßnahmen

- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen, die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

Erhöhte Erwärmung und Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung durch Versiegelung von Flächen (in geringem Umfang).

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten. Baubedingte Verluste sind innerhalb des Grundstücks an geeigneter Stelle durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

II.3.3 Schutzgut Grundwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.

Maßnahmen

- Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser sollte, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert werden.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Die durch Baugrenzen festgelegte mögliche bauliche Erweiterung betrifft versiegelte, teilversiegelte Flächen sowie Gartenflächen in einem geringen Umfang. Es werden Flächen beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam sind. Weitere Auswirkungen gehen eventuell von zulässigen Veränderungen der bestehenden Zuwegung aus. Deren heutiger Zustand (teilversiegelt) ist allerdings naturschutzfachlich kaum hochwertiger als nach einer Veränderung zu erwarten ist. Höherwertige Strukturen, Arten oder Biotope sind nicht betroffen.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten. Baubedingte Verluste sind innerhalb des Grundstücks an geeigneter Stelle durch Neupflanzung zu ersetzen.

- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

In der Landschaft wahrnehmbare Veränderungen des Wohngebäudes.

Maßnahmen

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal zwei WE.
- Begrenzung der Geschosszahl (zwei Vollgeschosse), Begrenzung der Traufwand- und Firsthöhe.
- Dacheindeckung in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen, in kleinformatigen, nicht spiegelnden (auch nicht glasierten) Werkstoffen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden (Empfehlung).
- Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Erhaltung der im Plan dargestellten Großbäume.

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die zulässige und im Wesentlichen vorhandene Bebauung sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Wie dem Grundstückseigentümer bekannt ist, befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße, die entsprechende Immissionen verursacht. Auf Anregung des Straßenbaulastträgers erfolgt ein Texthinweis, wonach Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Da mit der Planung keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Grundstücksnutzung einhergeht, wird eine gutachterliche Beurteilung der Immissionssituation für nicht erforderlich erachtet. Nach örtlicher Beobachtung ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm festzustellen. Das liegt einerseits an der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung der B 38, andererseits am relativ großen Abstand zwischen Straße und Wohngebäude. Ein weitergehender Regelungsbedarf für den Bebauungsplan wird nicht gesehen.

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Änderungen bedeuten gegenüber dem Ist-Zustand (Bestand) einen nur sehr geringen Eingriff. Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird eine Überbauung von 660 m² möglich. Da hiervon heute bereits 620 m² bebaut bzw. versiegelt / teilversiegelt sind, verbleibt eine Fläche von ca. 40 m², die heute hausnaher Garten ist, künftig dann Baufläche sein kann.

Die Auswirkungen der möglichen Veränderung dieser kleinen Fläche in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe und der Vorprägung durch die Lage direkt am bestehenden Wohnhaus sehr gering. Weitere Auswirkungen gehen eventuell von zulässigen Veränderungen der bestehenden Zuwegung aus. Deren heutiger Zustand (teilversiegelte Fläche) ist allerdings naturschutzfachlich kaum hochwertiger als nach einer Veränderung.

Es werden Festsetzungen zur Regenwassernutzung, zur Sicherung des Bodens, zur Gestaltung der Nicht überbaubaren Grundstückflächen und dem Erhalt vorhandenen Bewuchses getroffen. Das Landschaftsbild ggf. beeinträchtigende Wirkungen werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen reduziert.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine negativen Veränderungen des Umweltzustands zu prognostizieren.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 1. September 2005 vorgenommen.

Der Bilanzierung wird als Ausgangszustand der in Plan 1 dargestellte Bestand zugrunde gelegt. Die Planung unterscheidet sich vom Ausgangszustand (Bestand) lediglich durch den Bereich der im B-Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen die der überbaubaren Fläche entspricht. Die Abgrenzung dieser Fläche ist im Bestandsplan kenntlich gemacht.

Die überbaubare Fläche wird in der Bilanzierung als „Dachflächen mit Regenwassernutzung“ (Typ 10.715) angesetzt.

Durch Minimierungsmaßnahmen können Eingriffswirkungen im Geltungsbereich auch rechnerisch nahezu vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein vernachlässigbares Defizit in Höhe von 90 WP.

II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung keine wesentlichen Auswirkungen für die Umwelt verbunden sein werden, kann das Monitoring auf unregelmäßige allgemeine Beobachtung des Planbereichs beschränkt bleiben.

II.3.11 Zusammenfassung

Um die Legalisierung und bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Änderungen an der Bausubstanz einer im Außenbereich befindlichen medizinischen Praxis mit Landschaftsgarten herzustellen, soll für das betreffende Grundstück in der Gemarkung Krumbach, Flur 2, Flurstück Nr. 235 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Neben der Wohnnutzung und den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe und Gartenbaubetriebe) als allgemein zulässig festgesetzt, da mit ihnen üblicherweise nur eine geringe Kundenfrequenz und unwesentliche Emissionen einhergehen. Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters werden nur Einzelhäuser zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal zwei WE je Gebäude festgelegt.

Die durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Änderungen bedeuten gegenüber dem Ist-Zustand (Bestand) Veränderungen auf einer relativ kleinen Fläche. Die Auswirkungen in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe, der Vorprägung und der Lage (weitgehend bereits versiegelte / teilversiegelte Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung) sehr gering.

Zur Ressourcenschonung werden Festsetzungen zur Regenwassernutzung, zur Sicherung des Bodens, zur Gestaltung der Nicht überbaubaren Grundstückflächen und dem Erhalt vorhandenen Bewuchses getroffen. Das Landschaftsbild ggf. beeinträchtigende Wirkungen werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, die im Wesentlichen den Status quo erhalten, reduziert.

Durch diese Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen können Eingriffswirkungen im Geltungsbereich vermieden werden. In der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz entsteht ein vernachlässigbares Defizit in Höhe von 90 WP. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan KU 17 „Reichelsheimer Straße 36“ wurde am 04.11.2008 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 13.11.2008 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, mit einer Frist bis zum 19.12.2008 gegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 09.02.2009 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monates beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2009 über die Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.04.2009 gegeben.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 20.03.2009 bis einschließlich 20.04.2009 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Hinweise zum Belang der Oberflächengewässer und in Bezug auf die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vorgebracht. Diese wurden in der Begründung ergänzt.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes KU 17 „Reichelsheimer Straße 36“ im Ortsteil Krumbach, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht, konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 18.05.2009 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.07.2009 rechtskräftig.

Gemeinde Fürth i.O.
Einfacher Bebauungsplan KU 17
"Reichelsheimer Str. 36"
im OT Krumbach

Flächenbilanz in Anlehnung an die
Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005

Stand: 05.03.2009

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher			
Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Wohnbebauung "Reichelsheimer Str. 36"												
Bestand = Planung												
11.231	Parkartiger Landschaftsgarten	38	2.980		2.980		113.240		113.240		0	
10.530	Teilversiegelte Fläche: Schotter-/Kiesflächen	6	250		250		1.500		1.500		0	
Planung												
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	280		20		840		60		780	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasengittersteine)	7	240		130		1.680		910		770	
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	640		600		16.000		15.000		1.000	
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	260		670		1.560		4.020		-2.460	
	Zwischensumme B-Plan "Reichelsheimer Str. 36"		*4.650*		*4.650*		*134.820*		*134.730*		*90*	
									Biotopwertdifferenz		**90**	

Textliche Festsetzungen

(Mai 2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes KU 17 „Reichelsheimer Straße 36“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben der Wohnnutzung und den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden auch die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe und Gartenbaubetriebe) als allgemein zulässig festgesetzt.

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Fläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB 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. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) 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. 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 mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a.T. 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.

Fassadenabschnitte über 22 m Länge sind durch zwischengeschaltete Baukörper oder Fassadenvor- oder -rücksprünge von mindestens 2,00 m Tiefe zu gliedern.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.

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.

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

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.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

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, 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. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

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.

4. Immissionsschutz

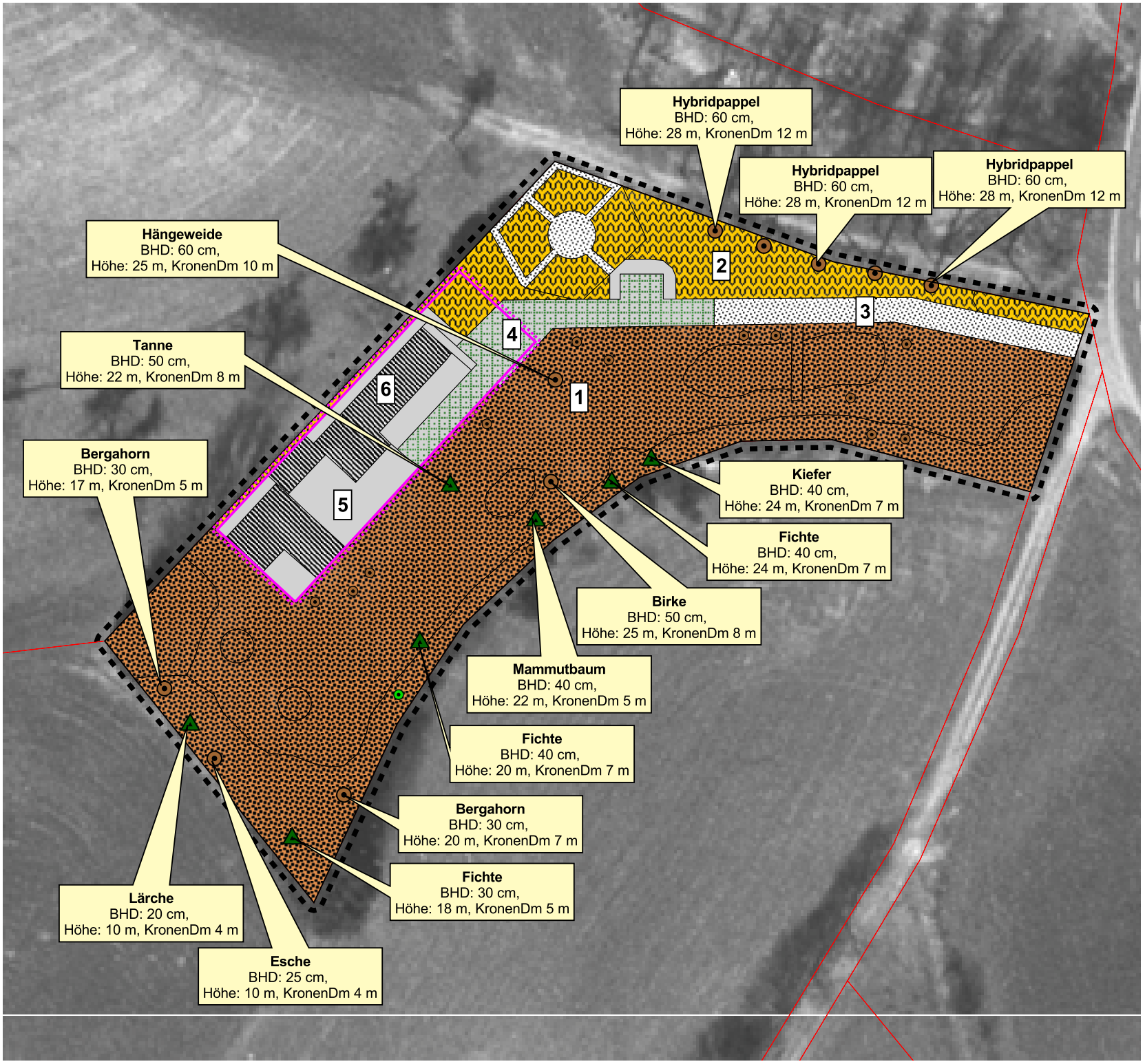
Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

5. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

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 maximal Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

Im Rahmen von Objektplanungen ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung und die Flächen für die Feuerwehr zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.



Geltungsbereich

Flurstücksgrenzen

Planung:
Grenzen der Überbaubaren Fläche

Bestand

Laubbaum

Obstbaum

Nadelbaum

(Einzelbäume < 10m Höhe ohne Bezeichnung)

Nr Flächennummer s. Erläuterungstext

Struktur-/ artenreicher Hausgarten

Parkähnlicher Landschaftsgarten

Dachflächen, unbegrünt

Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Befestigte und begrünte Flächen
(Rasengittersteine)

Teilversiegelte Flächen und Wege

Gemeinde Fürth i.O.

OT Krumbach

Umweltbericht

zum Bebauungsplan KU 17

"Reichelsheimer Straße 36"

Plan: Bestand

Maßstab: 1:500 Datum: 05.03.2009

Gez.: Riechmann Proj.Nr.: 08.213

Geä.: Geä.:

contura
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
August-Bebel-Straße 103
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946