

Textliche Festsetzungen

(September 2007)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Zwischen Weinheimer Straße und Lindenweg, Lörzenbach“ der Gemeinde Fürth zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird gemäß § 6 BauNVO als „MI – Mischgebiet“ bestimmt.

Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ sind die Teilflächen „MI1“ und „MI2“ zusammenzufassen.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze und Ausstellungsflächen) sind in die GRZ einzubeziehen. Diese darf durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Entsprechende Anlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Flächen zugelassen werden, wenn die hierdurch entfallenden Gartenflächen einschließlich Gehölzbestand an anderer Stelle innerhalb des Grundstücks (innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Fläche für Nebenanlagen) ausgeglichen werden.

5. § 9 (1) Nr. 6 BauGB: Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze und Ausstellung“ sind an der im Plan festgesetzten Stelle 4 Einzelbäume (Laubbaum-Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen.

Zur Ortsrandeingrünung und Gliederung sind die im Plan festgesetzten Gehölze zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

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

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

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

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

7. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind 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.

8. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen:

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Für das Planteilgebiet „MI1“ wird die Dachform freigestellt. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind Sattel- oder Walmdächer mit den in der Nutzungsschablone angegebenen Neigungen festgesetzt. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6 - fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlep-, Spitz-, Satteldgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

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

2. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

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

3. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,30 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmächtige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Im Plan festgesetzte Gehölze im Bereich von Stellplätzen werden angerechnet.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

5. § 42 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) ist, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zister-
nen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise
innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung
von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138
anzulegen. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hinge-
wiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

C. Hinweise

1. 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 Be-
reich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versor-
gungsträger zu errichten.

2. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emis-
sionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Haupt-
energieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B.
Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu
erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3
HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, VI und VIII der Gemeinde Rimbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 29.12.1989 (Staatsanzeiger 1990, S. 237) in der Fassung vom 27.05.1997 (StAnz. S. 2542) ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen.

Versickerungen im Wasserschutzgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

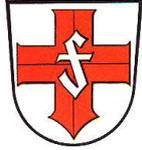
6. Bauliche Anlagen an Bundesstraßen, Baubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung dienenden Teilen der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten und Werbeanlagen gemäß § 9 FStrG in einem Abstand von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden, sofern keine straßenrechtliche Einzelgenehmigung erteilt wird.

Um eine Blendung des Verkehrs auf der B 38 durch störende Lichtquellen auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien versehen bzw. im Bereich der Stellplätze bei Bedarf ein Blendschutz zu der B 38 hin vorgesehen werden.

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen durch Staub oder Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

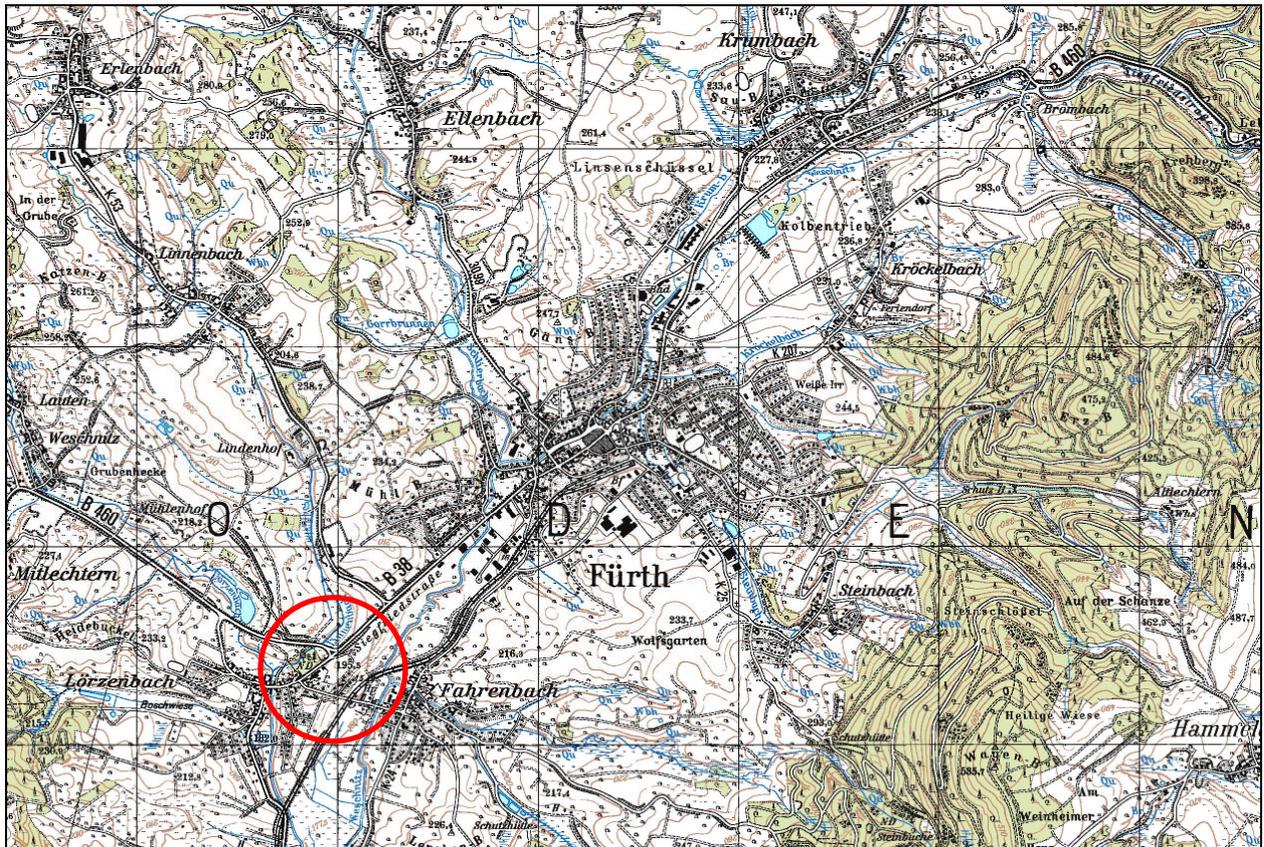
Forderungen gegen den Baulastträger der B 38 bzw. die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie gegen die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.



Gemeinde Fürth Ortsteil Lörzenbach

Bebauungsplan

„Zwischen Weinheimer Straße und Lindenweg“



Begründung

September 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	6
I.2.3	sonstige Festsetzungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	7
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	7
I.5	Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich	7
I.5.1	Vorgaben	7
I.5.2	Bestand und Bewertung	8
I.5.3	Planung und Auswirkungen	9
I.5.4	Flächenbilanz	10
I.5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11
II.	Planverfahren und Abwägung	12

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Ein in Lörzenbach ansässiges Autohaus beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses im unmittelbaren Anschluss an das bisherige Firmen- bzw. Ausstellungsgelände. Das Firmengrundstück liegt am Ortsrand innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dennoch kann eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB derzeit seitens der Bauaufsicht nicht festgestellt werden, da das Umfeld des geplanten Wohngebäudes vor allem durch den Gewerbebetrieb (Autohaus) und nicht durch eine vergleichbare Wohnnutzung geprägt ist. Am Standort des geplanten Wohnhauses befindet sich derzeit ein Pferdestall. Die Wohnnutzung durch ein Mitglied der Firmenleitung soll eine Aufsicht über die Ausstellungsflächen auch außerhalb der üblichen Betriebszeiten gewährleisten, um Beschädigungen der Kfz und Diebstahl zu verhindern. Um auch für die übrigen Betriebsflächen eine planungsrechtliche Klarstellung und Harmonisierung zu erreichen, wird das gesamte Firmengrundstück überplant. Konkreter Anlass ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung des Wohnhauses.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Es wird das gesamte Gelände eines Autohauses am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lörzenbach sowie die vor diesem befindlichen Flächen der B 38 überplant. Für die B 38 erfolgt lediglich eine Bestandsübernahme. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Grundstücke Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 26/21, Nr. 28, Nr. 60/8 (teilweise), Nr. 60/10 (teilweise) und Nr. 60/11 (teilweise). Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 1,1 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2000 als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt. Nördlich und östlich grenzt die Darstellung des regionalen Grünzugs an. Der Planbereich ist teilweise durch das Symbol für den Bahnhofpunkt Lörzenbach verdeckt, so dass genauere Aussagen nicht möglich sind.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Firmengrundstück im bisher baulich genutzten Bestand als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der zur Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehene Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt ein Pumpwerk der Trinkwasserversorgung der Gemeinde an.

Der Planbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan und keine städtebauliche Satzung.

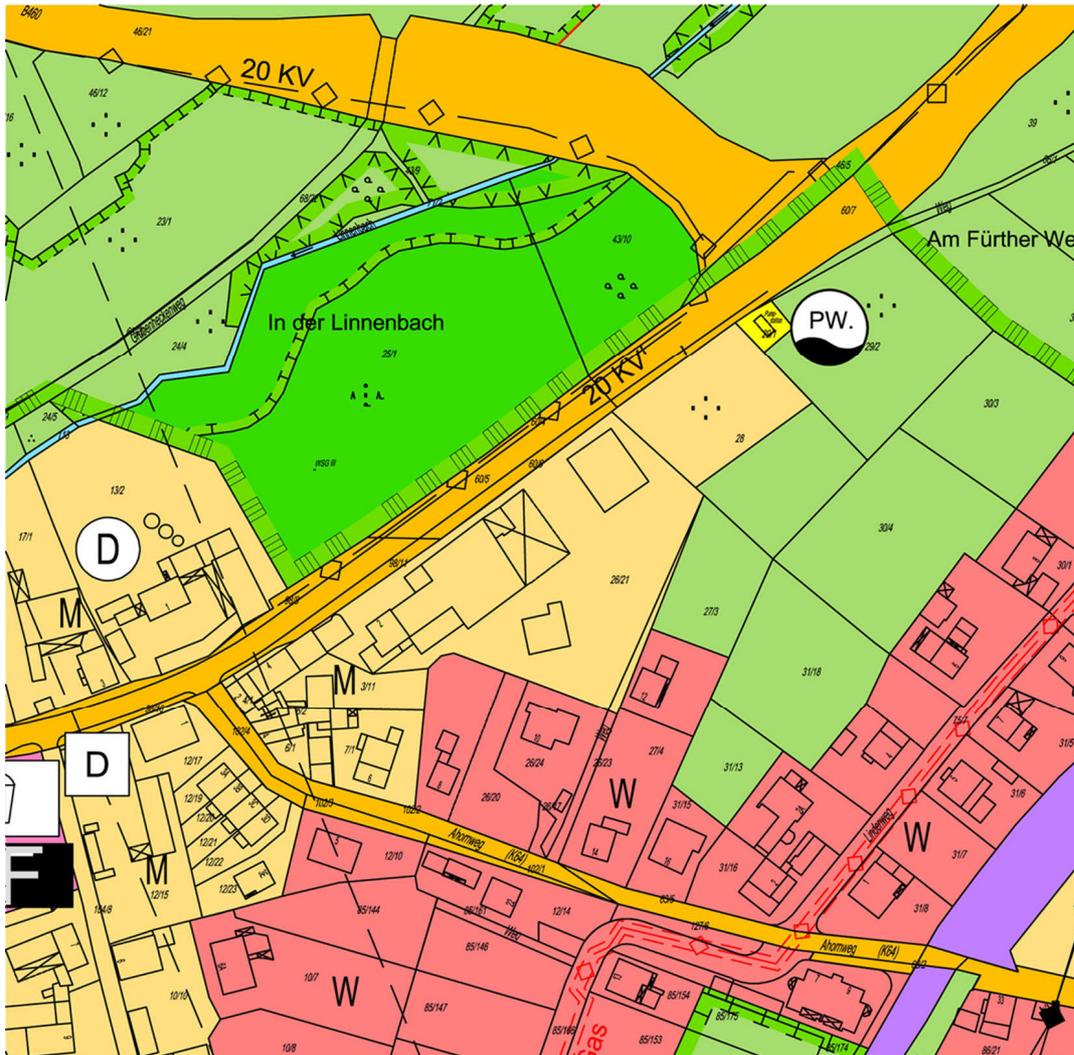


Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Fürth

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Werkstatt- und Verkaufsausstellungsräume des Autohauses geprägt. Diese sind teilweise zweigeschossig, überwiegend aber eingeschossig. Südwestlich des Autohauses schließt sich eine flache Kuppe an, die zum Lindenweg südwestlich des Planbereichs wieder abfällt. Die Kuppe wird beim Befahren des Ahornwegs K64 deutlich. In dem Bereich südlich des Autohauses ist sie mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Der zur Bebauung mit einem Wohnhaus vorgesehene Grundstücksbereich ist mit einem Pferdestall bebaut und wird als Pferdekoppel genutzt. Der Pferdestall wird als Voraussetzung für die Wohnnutzung abgebrochen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die B 38 bzw. über das bestehende Firmengelände gegeben. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich der B 460 in die B 38 werden in dessen Nahbereich außer den vorhandenen Grundstückszufahrten keine weiteren Zufahrten zugelassen. Hierzu wird im Plan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt. Mit dem Wohnhaus ist keine wesentliche Verkehrszunahme verbunden, zumal der künftige Bewohner im Autohaus arbeitet.

Außerhalb der zur Erschließung dienenden Teilen der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten und Werbeanlagen gemäß § 9 FStrG in einem Abstand von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden, sofern keine straßenrechtliche Einzelgenehmigung erteilt wird.

Um eine Blendung des Verkehrs auf der B 38 durch störende Lichtquellen auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien versehen bzw. im Bereich der Stellplätze bei Bedarf ein Blendschutz zu der B 38 hin vorgesehen werden.

Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen durch Staub oder Rauchentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Forderungen gegen den Baulastträger der B 38 bzw. die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie gegen die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß den Aussagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie eine Altfläche vorhanden. Im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) ist diese unter der Nummer 431.007.090-001.004 eingetragen.

Ein Gefährdungspotential für die ergänzende Wohnnutzung wird nicht gesehen, da die zur Wohnnutzung vorgesehene Teilfläche bisher als Grünland genutzt wurde. Altlasten sind in diesem Teilbereich nicht zu erwarten. Dennoch wird im Textteil auf dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) im Zuge von Erdarbeiten die zuständige Behörde zu informieren ist.

Innerhalb des Planbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „MI – Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die entsprechenden Nutzungen wären ggf. mit Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung verbunden und werden daher ausgeschlossen. Es ist derzeit ohnehin von einem Fortbestand des Autohauses am Standort auszugehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen festgelegt. Im gewerblich genutzten Teil des Geltungsbereichs wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind zwei kleinere Baufenster festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird mit 0,5 unter dem zulässigen Höchstwert nach § 17 BauNVO gewählt, um damit am Ortsrand mit einem höheren Grünflächenanteil einen besseren Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Dies wird durch die rückwärtigen kleinen Bauflächen unterstützt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit 0,8 deutlich unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Wert für Mischgebiete. Durch Textfestsetzung wird bestimmt, dass Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO in die GRZ einzurechnen sind. Diese darf durch die entsprechenden Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die festgesetzten Werte für GRZ und GFZ gelten als Mittelwert für das Gesamtgrundstück. Die Teilflächen „MI1“ und „MI2“ sind daher bei der Ermittlung ungeachtet vorhandener oder künftiger Grundstücksteilungen zusammengefasst zu betrachten.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Bauweise wird im rückwärtigen Grundstücksteil als offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO zulässig. Im Bereich „MI1“ an der B38 ist bereits eine Baukörperlänge über 50 m vorhanden, weshalb dort eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt wird.

Es werden im Geltungsbereich Traufwand- und Firsthöhen festgesetzt. Für die gewerbliche Nutzung werden eine Firsthöhe von 11,00 m und eine Traufwandhöhe von 8,00 m jeweils über Höhe der B 38 festgesetzt. Die für eine zweigeschossige Bauweise unübliche Traufwandhöhe entspricht dem vorhandenen Ausstellungsgebäude. Auch im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt weisen zweigeschossige Gebäude aufgrund hoher Sockelgeschosse teilweise gleiche oder sogar noch größere Höhen auf.

Für den rückwärtigen deutlich höher gelegenen Grundstücksteil (Teilbereich „MI2“) ist ein Höhenbezug auf die B 38 nicht sinnvoll bzw. aufgrund sehr großer Höhendifferenzen verwirrend. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird dort auf das natürliche (vor der Bebauung vorhandene) Gelände in Gebäudemitte bezogen. Die Traufwandhöhe von 5,00 m bei einer Firsthöhe von 8 m ist der südlich benachbarten Wohnnutzung angeglichen und minimiert die Fernwirkung der Gebäude.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird, dem Ausstellungsgebäude entsprechend auf zwei, im rückwärtigen Bereich der benachbarten Wohnnutzung entsprechend auf I begrenzt. Zu den Vollgeschossen sind (als Nicht-Vollgeschosse) ein Keller und ein ausbaubares Dachgeschoss im Rahmen der Höhenfestsetzungen zulässig.

I.2.3 sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Hiermit werden Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten festgesetzt.

Als nicht ortsbildtypisch werden oberirdische Leitungen für Strom- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Zur Gebäudegestaltung werden einige Festsetzungen getroffen die auch die Fernwirkung der Gebäude reduzieren und deren Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten sollen. Die zulässige Dachneigung wird für das Teilgebiet „M12“ nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen ortsüblichen Bereich von 25° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachformen werden Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Für das Gebiet an der B 38 „M11“ wird die Dachform und -neigung dem Bestand entsprechend freigestellt. Vom Flachdach bis zum steilen Satteldach liegen dort die verschiedensten Dachformen vor.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes und der Umgebung aus roten bis rotbraunen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde Dachmaterialien unzulässig. Weitere Festsetzungen werden zur Dachgestaltung mit Gauben, Dachversätzen etc. getroffen.

Auch zu den Grundstückseinfriedungen werden Festsetzungen getroffen, die eine Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke vor allem auch bei Berücksichtigung des Flächenbestandes ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Autohaus ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Für das Neubauvorhaben des Wohnhauses sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten der künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesen gewünscht.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

I.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriff und Ausgleich

I.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzubeziehen.

Mit der Planung, im Wesentlichen einer Bestandsübernahme, werden keine grundsätzlich neuen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer ausführlichen Darstellung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

I.5.2 Bestand und Bewertung

Lage und Landschaftseinbindung

Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Lörzenbach gegenüber des Kreuzungsbereichs B 460 und B 38.

Topografisch liegt der an einem leichten Höhenrücken, hinter dem die Weschnitzaue liegt. Von Heppenheim kommend sieht man auf die Hangflanke, die bereits zwei Ausstellungsflächen für Autos auf zwei Ebenen hat. Oberhalb der Ausstellungsflächen auf dem Höhenrücken ist ein Gehölz vorhanden, an das sich in nordöstlicher Richtung Weiden und Grünland anschließen. Das Gehölz bindet einen Unterstand/Schuppen für die Weidetiere ein.

Böden

Die Böden im Geltungsbereich sind teilweise bereits künstlich verändert: mehrere Gebäude mit umfangreichen versiegelten Nebenflächen, vor allem zur Straßenseite hin.

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) ist der westliche Teilbereich als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt. Im östlichen Teilbereich findet man hier den Bodentyp (140) Pseudogley-Parabraunerde. Pseudogley-Parabraunerden zeichnen sich durch ein sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen aus. Der Bodentyp ist im Landschaftsraum häufig vertreten.

Klima

Die Region wird 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.

Die Wiesen und auch die Gartenbereiche des Plangebietes sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese klein-klimatisch ausgleichend. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der engen Verzahnung der Siedlungslage mit dem umgebenden Landschaftsraum ist die Bedeutung der Auswirkungen nachrangig.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Der Bearbeitungsbereich liegt am Rand einer Wasserschutzgebietszone III einer Trinkwassergewinnung im Weschnitztal in der Gemeinde Rimbach (Nr. 122, WSG Rimbach).

Oberflächengewässer sind im Gebiet oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

Vegetation / Biotoptypen

Etwa 66 % des Grundstücks ist bereits durch die verschiedenen Gebäude und Nebenflächen des Autohauses bebaut und versiegelt. Im vorderen Bereich an der B 38 befinden sich die Gebäude und Ausstellungsflächen, gesäumt von strukturarmen Grünflächen, d.h. schmalen Beeten und intensiv gepflegten Rasenflächen. Im rückwärtigen Bereich, hinter dem Autohaus, sind gehölzreiche Gartenflächen am dort befindlichen Gebäude vorhanden.

Im Südosten des Planbereichs verläuft der Höhenrücken, der mit einem Gehölz bewachsen ist. An dieses schließt sich eine mäßig intensive Weide an.

Fauna

Auf den gemähten Flächen waren nur eine relativ ubiquistische Avi- und Insektenfauna anzutreffen. Spontan waren siedlungsfolgende Vogelarten aus den benachbarten Gärten zu beobachten.

Bewertung

Die nicht ungestörten Grünlandflächen werden als Nahrungsbiotop und Teilhabitat von einer ganzen Anzahl von Tieren aus der angrenzenden Landschaft vor allem auch den Gartenbereichen genutzt. Wesentliche Lebensräume (Fortpflanzungsstätten) sensibler Arten kommen hier - soweit erkennbar - nicht vor.

I.5.3 Planung und Auswirkungen

Böden

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist mit folgenden Maßnahmen hinzuwirken:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken;
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen,
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken

Klima

Die Fläche des neu versiegelten Bereiches ist –im Verhältnis- relativ gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung des Geltungsbereiches und der künftig neu versiegelten Flächen auf die angrenzende Bebauung, als nicht gravierend gewertet werden kann. Dessenungeachtet wirken folgende Maßnahmen positiv auf die klimatische Situation:

- Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Grenze des Gebietes
- Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatz-/Ausstellungsflächen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Grundwasser

Folgende Eingriffswirkungen sind festzuhalten:

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

Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern.
- Um Trinkwasser einzusparen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert. Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer vernachlässigbaren Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

Flora und Fauna

Es kommt zum Verlust von Gartenland, siedlungsgeprägtem (Rasen) und Intensivgrünland. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Damit kommt es auch zu einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten in benachbarte oder weiter entfernt liegende Flächen.

Die Gehölze im Kuppenbereich bleiben erhalten. Die teilweise gehölzbestandene Pferdekoppel wird durch das Baufenster überplant. Dieses wurde in einem Bereich ohne Gehölze festgesetzt.

Weitere Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet führen zu Minimierungen des Eingriffs:

- Eingrünung des Gebietes durch Festsetzung von Baum- bzw. Hecken-/Gebüschpflanzung.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind –soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt– als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Erhaltungsgebot für Gehölze

Landschaftsbild

Folgende Eingriffswirkungen sind festzuhalten:

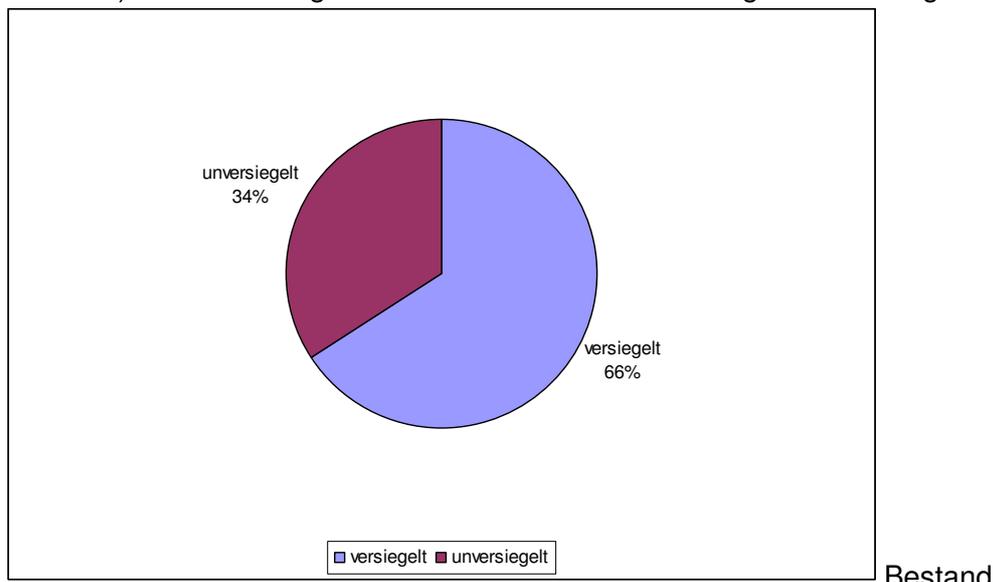
- Relativ exponierte Lage des kleinen Baufensters im Osten des Planbereichs.

Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen durchgeführt bzw. empfohlen:

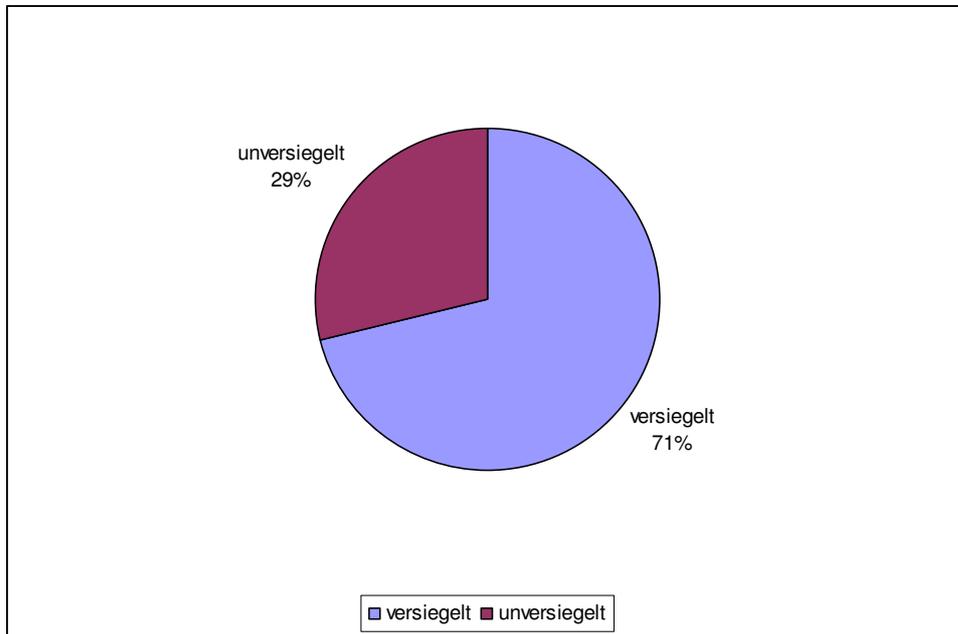
- Erhaltung des Gehölzes in Kuppenlage
- Eingrünung in Richtung freie Landschaft durch Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Grenze des Gebietes und Pflanzung einer Baumreihe im Bereich des bestehenden Parkplatzes/Ausstellungsfläche.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind –soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt– als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt für den höher gelegenen rückwärtigen Grundstücksteil wird nur ein Vollgeschoss zugelassen. (Straßenseitig zwei Vollgeschosse im Bereich des bestehenden Autohauses)
- Durch Einschränkung der zulässigen Dachfarben wird die Fernwirkung minimiert.

I.5.4 Flächenbilanz

Im Bestand sind insgesamt ca. 5.770 m² (Gebäude: 2.070 m², versiegelte Nebenflächen 3.700 m²) der 8.775 m² großen Grundstücksfläche versiegelt. Unversiegelt sind ca. 3.007 m².



Durch die Planung können insgesamt ca. 6.250 m² Flächen versiegelt werden (Gebäude: 4.530 m² und Nebenflächen 1.730 m²). Unversiegelt bleiben ca. 2.525 m². Diese zusätzliche Versiegelung ist mehr oder weniger hypothetisch, da die Baugrenzen eng um den Gebäudebestand gelegt sind. Eine Neuversiegelung erfolgt durch das Wohnhaus.



Planung

I.5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie den Boden aus. Es kommt zum Verlust von Garten- und Wiesenflächen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung ist jedoch als nicht gravierend zu werten, denn die betroffenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat am 02.07.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13a BauGB liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.07.2007 bis 13.08.2007 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.08.2007 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 Textinweises bezüglich baulicher Anlagen an Bundesstraßen.

Die Entwurfsplanung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.09.2007 als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und wird abschließend durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Aussagen zu Natur und Landschaft:

Contura Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim



Legende

- Geltungsbereich BPlan
- LSG-Grenze
- Höhenlinien
- Flurstücksgrenzen

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Intensivweide
- Wiese im besiedelten Bereich
- Strukturreiche Grünfläche
- Nadelbaumgruppe
- Waldrand-Brache
- Dachflächen, unbegrünt
- Asphaltierte, versiegelte Flächen
- Nahezu versiegelte Flächen
- Kies-/ Schotter-Flächen
- Straßenrandstreifen
- Straßengraben
- HG-strukturarm
- Rohboden
- Obstbaum, groß
- Obstbäume, Neupfl.

Gemeinde Fürth i.O.

Umweltbelange zum BPlan
d. Innenentwicklung
" Zwischen Weinheimer Straße
und Lindenweg" in Fürth-Lörzenbach

Plan 1: Bestand

Maßstab: 1:1.000 Datum: 8.06.2007
Gez.: AL/HR Proj.Nr.: 07205
Geä.: 28.06.2007 Geä.:



Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 21
64579 Gernsheim
Telefon 062 58 90 27 26
Telefax 062 58 90 27 25
www.contura-plan.de

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Gontardstraße 24
68163 Mannheim
Telefon 0621 82 82 119
Telefax 0621 82 82 134
info@contura-plan.de