

Textliche Festsetzungen

(März 2008)

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

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

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

Die Teilbereiche A, B und C werden gemäß § 4 BauNVO als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig. Es sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch als Ausnahme nicht zugelassen und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Teilbereich D wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs sind ausschließlich sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Der Teilbereich E wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Innerhalb dieses Gebiets sind Sportanlagen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen einschließlich einer vereinsbezogenen gastronomischen Nutzung zulässig.

2. § 9 Abs. 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 bauliche Anlage von Sportfreiflächen und Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets E ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen:

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.

Im Bereich der Grünfläche „Sportplatz“ (Teilbereich E) sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur innerhalb des Flurstücks 58/29 zulässig.

4. § 9 Abs. 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 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 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.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche können aktive Schallschutzmaßnahmen in dem nach bauaufsichtlicher Genehmigung erforderlichen Umfang errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) wird auf 5,50 m über Sportplatzniveau begrenzt.

Innerhalb des gesamten Sportgeländes sind auch organisatorische oder weitere bauliche Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. optimierte Ausrichtung und Begrenzung der Lautsprechereinrichtungen, Lärmschutzmatten, lärmgedämmte Ballfangzäune etc. möglich und zulässig.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

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 Abs. 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.

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

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachaufbauten sind in Form von Spitz-, Sattel- oder Schleppgauben 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.

2. § 81 Abs. 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, sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,80 m bei der Errichtung von Zäunen.

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

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

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile innerhalb der Teilbereiche A, B, C, und D sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern.

4. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, 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 Zisternen 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 Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis innerhalb des Wasserschutzgebiets wird hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist oder seitens einer Behörde die Erlaubnis zur Versickerung versagt wird. Für bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen gilt Bestandsschutz. Hier wird eine Änderung zur möglichst weitgehenden Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen.

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 Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. 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).

3. Wasserschutzgebiet:

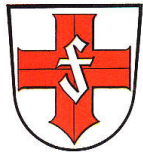
Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

4. 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.

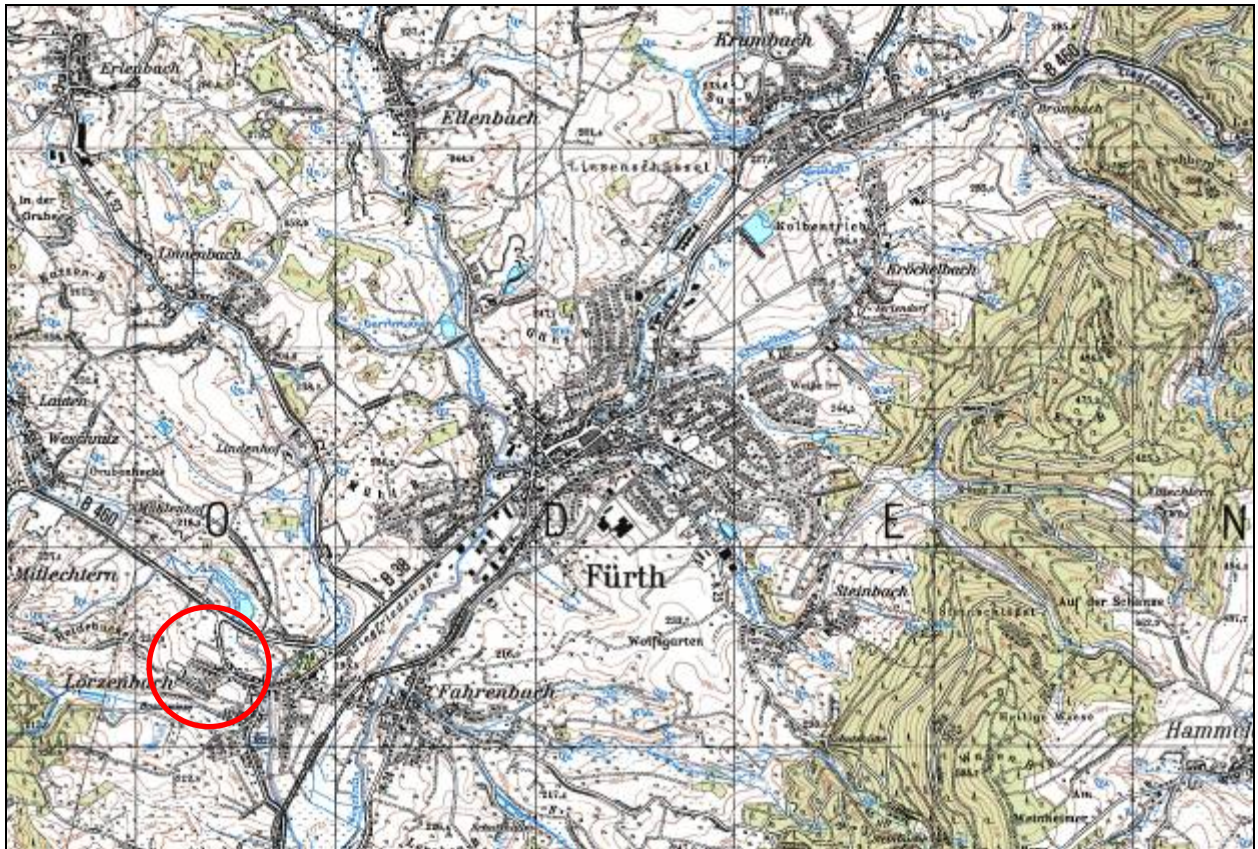
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.

Im Plangebiet liegt ein Eintrag in das Altflächenkataster ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für die Grundstücke Am Sportplatz 16 sowie Jahnstraße 7 vor. (Hinweis: dies ist nicht gleichbedeutend mit einer „Altlast“ sondern ist nur als Hinweis auf frühere ggf. bodengefährdende Gewerbetätigkeit auf diesen Grundstücken zu verstehen) Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu beteiligen.



Gemeinde Fürth Ortsteil Lörzenbach

Bebauungsplan LÖ21 „Am Sportplatz“



Begründung

März 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und 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	Erschließungsanlagen	5
I.2	Schallimmissionen	5
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.3.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	7
I.3.3	sonstige Festsetzungen	7
I.4	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	7
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	8
I.6	Belange von Natur und Landschaft	8
II.	Planverfahren und Abwägung	9

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth wurde im September 2005 rechtswirksam. Im Bereich des Ortsteils Lörzenbach wurde die Fläche des bestehenden Sportplatzes einschließlich des an den Sportplatz angrenzenden Parkplatzes durch entsprechende Darstellung für eine Wohnbebauung vorbereitet. Der Sportplatz sollte aus Gründen des Immissionsschutzes an einen neuen Standort in die Nähe der Bundesstraße B 460 verlagert werden. Nach nochmaliger Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgte zwischenzeitlich aber eine umfassende Modernisierung der Sportanlage an bisheriger Stelle. Somit ist eine Verlagerung der Sportnutzung innerhalb des Ortsteils nicht mehr vorgesehen.

Für die bestehende Sportplatzfläche soll der Änderung des Flächennutzungsplans folgend eine planungsrechtliche Bestandsfestschreibung durch einen Bebauungsplan erfolgen. Weiterhin soll die Umgebungsbebauung hinsichtlich Art der Nutzung und überbaubarer Flächen im Bestand festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne LÖ1 und LÖ2 „Ober der Hohl“ sowie LÖ4 „Am Hofacker“ im Nahbereich des Sportplatzes werden durch Einbeziehung in den neuen Bebauungsplan zusammengefasst und somit übersichtlicher dargestellt. Die im Rahmen der Sportplatzplanung bestimmten Bereiche für Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Sportplatz inklusive der Parkplatzfläche sowie die angrenzende Bebauung. Die Einbeziehung der bestehenden Bebauung in einem Umkreis von ca. 100 m gewährleistet, dass alle außerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden Gebäude keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Sportnutzung erfahren. Mögliche Konflikte innerhalb des Planbereichs sollen durch die bereits ermittelten Maßnahmen bzw. den Ausschluss besonders empfindlicher Nutzungen planerisch bewältigt werden.

Der Bebauungsplan fasst die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereichs zusammen und ersetzt diese.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 52/7, Nr. 54/1, Nr. 54/2, Nr. 55/3, Nr. 55/4, Nr. 55/9, Nr. 58/5, Nr. 58/6, Nr. 58/7, Nr. 58/8, Nr. 58/12, Nr. 58/20, Nr. 58/21, Nr. 58/22, Nr. 58/23, Nr. 58/24 (tw.), Nr. 58/25, Nr. 58/26, Nr. 58/29, Nr. 58/30, Nr. 58/31, Nr. 60/2, Nr. 60/3, Nr. 60/4, Nr. 61/1, Nr. 61/2, Nr. 61/21, Nr. 62/3, Nr. 62/4, Nr. 62/5, Nr. 62/6, Nr. 62/7, Nr. 62/9, Nr. 62/11, Nr. 62/12, Nr. 62/13, Nr. 62/17, Nr. 62/45 (tw.), Nr. 82/6 (tw.) und Nr. 84/4 (tw.).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 umfasst die Darstellung „Siedlungsfläche - Bestand“ nur den Bereich des bestehenden Wohngebiets und nicht den Sportplatz. Die Sportplatzfläche liegt im Bereich der „Gelbflächen“, d.h. der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege. Innerhalb dieser Flächen können die Gemeinden Siedlungsflächenerweiterungen bis zu 5 ha Größe ausweisen. Der Regionalplan stellt weiterhin für den Sportplatz die Signatur „Regionaler Grünzug“ dar. Da es sich jedoch um eine bauaufsichtlich genehmigte Bestandsanlage handelt, wird kein Zielkonflikt mit dem Regionalplan gesehen. In der aktuellen Fortschreibung des ROP sollte die Fläche als Siedlungsbestand aufgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth wurde im September 2005 rechtswirksam. Im Bereich des Ortsteils Lörzenbach wurde die Fläche des bestehenden Sportplatzes einschließlich des an den Sportplatz angrenzenden Parkplatzes durch entsprechende Darstellung für eine Wohnbebauung vorbereitet. Zwischenzeitlich erfolgte aber eine umfassende Modernisierung der Sportanlage an bisheriger Stelle. Somit ist eine Verlagerung der Sportnutzung innerhalb des Ortsteils nicht mehr vorgesehen. Dementsprechend wurde der Flächennutzungsplan in einem separaten vorgeschalteten Verfahren geändert. Der Bereich des bestehenden Wohngebietes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungspläne LÖ1 und LÖ2 „Ober der Hohl“ sowie LÖ4 „Am Hofacker“ im Nahbereich des Sportplatzes werden durch Einbeziehung in den neuen Bebauungsplan zusammengefasst.



Bild 1: Geltungsbereiche der einbezogenen Bebauungspläne

Der Bebauungsplan LÖ1 „Ober der Hohl“ betrifft die Grundstücke nord-westlich der „Jahnstraße“ inklusive der Verkehrsfläche. Er wurde am 04.09.1964 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und durch die Bekanntmachung am 29.09.1964 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan LÖ2 „Ober der Hohl“ wurde am 10.02.1966 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und durch die Bekanntmachung am 03.03.1966 rechtskräftig. Er umfasst die Grundstücke östlich der „Jahnstraße“.

Der Bebauungsplan LÖ4 „Am Hofacker“ umfasst die Grundstücke südlich der „Jahnstraße“ bzw. „Herbergerstraße“. Er wurde am 02.12.1969 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und erlangte nach der Bekanntmachung am 24.02.1970 seine Rechtskraft.

Die vorliegende Zusammenfassung der Bebauungspläne und Einbeziehung der angrenzenden Siedlungsbestandsflächen 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich des vorhandenen Parkplatzes und auch im westlichen Teil des Sportplatzes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Im Zuge der letzten baulichen Erweiterung und Umgestaltung wurde für die GesamtSportanlage einschließlich Parkplatz eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der Bebauungsplan vollzieht hier die bestehende Objektgenehmigung nach.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb einer Wasserschutzzone III.

I.1.4 Differenzen zwischen Bauplanungsrecht und Bebauung

Im Bereich der Bebauungspläne LÖ1, LÖ2 und LÖ4 werden die Baulinien in Baugrenzen geändert, da ein entsprechend restriktives Regelungsbedürfnis nicht mehr zu erkennen ist. Wo aufgrund abweichender Bestandsbebauung erforderlich, werden die Baugrenzen geringfügig verschoben, so dass die vorhandenen Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen („Baufenster“) liegen. Diese Verschiebung erfolgt jedoch nur für Hauptgebäude, nicht für Nebengebäude wie Garagen oder Gartenhäuser. 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.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Grundstücke sind entsprechend der Bestandsbebauung bereits an den kommunalen Kanalisation und Wasserversorgung angeschlossen.

I.2 Schallimmissionen

Die Sportanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauungen. Das hierdurch entstehende Konfliktpotential wurde in schalltechnischen Untersuchungen der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH¹ bewertet:

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Umbau des Sportplatzes im OT Lörzenbach der Gemeinde Fürth, Bericht Nr.: 01-753 vom 06.11.2001, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Bensheim

Die Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der auf gleichem Niveau wie der Sportplatz liegenden Wohnhäuser an der „Jahnstraße“ eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von ca. 5,0 m erforderlich ist, um einen uneingeschränkten Spielbetrieb zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird dafür eine entsprechende Fläche für Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es besteht außerdem die Möglichkeit, die Wandhöhe durch organisatorische oder sonstige Maßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren, was unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes wünschenswert ist. Innerhalb des gesamten Sportgeländes sind auch organisatorische oder weitere bauliche Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. optimierte Ausrichtung und Begrenzung der Lautsprechereinrichtungen, Lärmschutzmatten, lärmgedämmte Ballfangzäune etc. möglich und zulässig.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung in drei Teilbereiche aufgeteilt. Im Bereich A wird entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,8 beschränkt.

In den Teilbereichen B und C (Bereich der einbezogenen Bebauungspläne LÖ1, LÖ2 und LÖ4) erfolgt keine wesentliche Änderung der Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Flächen bleiben „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,4. Allerdings werden einzelne nach § 4 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, da diese zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen könnten.

Der Teilbereich D wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ für Soziale und Gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Neben der aktuellen Nutzung als soziale Bildungsstätte ist somit auch eine Nutzung für sportliche Zwecke z.B. Umkleiden für den Sportplatz oder z.B. eine kleinere Gymnastikhalle zulässig. Die Festsetzung zu Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Teilbereich an die Festsetzungen der angrenzenden Wohngebietsfläche angepasst. Entsprechend dem Gebäudebestand wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Im Teilbereich E wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,1 für GRZ und GFZ entsprechend dem Gebäudebestand bzw. der zeichnerisch festgelegten überbaubaren Fläche sehr gering gewählt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. In den Teilbereichen B und C werden die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Baulinien in Baugrenzen geändert und wo erforderlich geringfügig verschoben, so dass die vorhandenen Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Flächen („Baufenster“) liegen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird dabei nicht verändert, so dass die Größe der „Baufenster“ annähernd konstant ist.

I.3.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO und bis maximal 50 m Baukörperlänge zulässig. Die Begrenzung der Baukörperlänge ist mit Rücksicht auf die Gebäude in der Umgebung zweckmäßig.

Lediglich in den Teilbereichen A und C wird die zulässige Bauweise wie bisher in dem Bebauungsplan LÖ4 als „ED“, d.h. offene Bauweise mit einer Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude im Geltungsbereich soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Aufgrund des vollständig bebauten Bereichs wird kein Regelungsbedarf gesehen. Auch die bisherigen Bebauungspläne beinhalteten keine Höhenfestsetzungen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Teilbereich A entsprechend der vorhandenen Bebauung auf zwei beschränkt. In den übrigen Teilgebieten wird, wie in den einbezogenen Bebauungsplänen festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt.

I.3.3 sonstige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne LÖ1, LÖ2 und LÖ4 werden weitgehend übernommen.

Die Übernahme in einzelnen Altplänen festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, teilweise sind hier 900 m² gefordert, wird unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden als nicht mehr angemessen erachtet und daher nicht übernommen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern entsprechend der alten Bebauungspläne auf Bereiche von 20° bis 35° (Bereiche C bis E) bzw. 30° bis 45° (Bereiche A und B) festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldächer und Walmdächer, in Teilbereichen A und B entsprechend der bisherigen Festsetzung bzw. dem baulichen Bestand nur Satteldächer zugelassen. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

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. Um die rückwärtigen Gartenbereiche von Stellplätzen freizuhalten, wird deren Zulässigkeit auf den Bereich zwischen Straße und hinterer Baugrenze beschränkt. Gleiches gilt für Garagen und Carports.

I.4 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Seitens der für Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Altflächen zuständigen Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5, wurde im Planverfahren darauf hingewiesen, dass für zwei Grundstücke des Planbereichs ein Eintrag im Altflächenkataster „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vorliegt. Betroffen sind die Grundstücke Am Sportplatz 16 sowie Jahnstraße 7. Für beide Grundstücke liegt ein Eintrag über eine frühere, bereits in den siebziger Jahren beendete gewerbliche Nutzung vor, die aufgrund der Art der Gewerbenutzung (Druckerei bzw. Baufirma) durchaus geeignet wäre, Bodenverunreinigungen zu verursachen.

Konkrete Eintragungen zu bekannten Altlasten oder Grundwasserschäden sind nicht vorhanden. Da es sich bei beiden Grundstücken um Wohnbebauung handelt ist für die Gemeinde nicht mehr feststellbar, ob es sich tatsächlich um Gewerbeflächen handelte oder nur um den jeweiligen Firmensitz am Wohnort des Firmeninhabers. Entsprechend der Forderung des Amtes erfolgte ein textlicher Hinweis auf den Eintrag im ALTIS zusammen mit dem Hinweis, dass das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, zu beteiligen ist.

Ein konkretes Gefährdungspotential ist für beide Altflächen nicht zu erkennen, da beide Grundstücke bebaut sind und seit Jahrzehnten dem Wohnen dienen. Konkrete bauliche Veränderungsabsichten sind der Gemeinde nicht bekannt. Es kommt infolge des Bebauungsplans nicht zu einer Erweiterung der Zulässigkeit von Bebauung oder Änderung der Art der baulichen Nutzung. Keinesfalls wird das Gefährdungspotential vergrößert. Ein konkreter Untersuchungsbedarf wird daher auch nicht gesehen. Die Planung hat auch keinen Einfluss auf Sanierungsmaßnahmen, da solche nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich sind.

Auch wenn keine konkreten Bodenverunreinigungen bekannt sind, ist im gesamten Plangebiet bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 zu informieren.

Analog sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren wenn, nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwartende Bodenfunde auftreten. Hier liegen derzeit keine Informationen zu bekannten Bodenfunden vor.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

I.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Zusammenfassung der Bebauungspläne LÖ1, LÖ2 „Ober der Hohl“ und LÖ4 „Am Hofacker“ sowie die Anpassung an den baulichen Bestand haben keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung wird nicht verändert und es entstehen keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze. Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile der Planteilbereiche A bis D sind als Garten- und Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Darstellung und Bewertung der Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft ist daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Außerdem ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Umweltprüfung und kein formaler Umweltbericht erforderlich.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft grundsätzlich in die Planung einzubeziehen. Dies ist vorliegend auch geschehen. Unter dem Aspekt der Minimierung der Umweltauswirkungen wurde unter Anderem festgesetzt, dass vorhandene Gehölze zu schonen und zu erhalten sind. Aufgrund von baulichen Maßnahmen nicht zu erhaltende Gehölze sind auf den Grundstücken durch Ersatzpflanzung auszugleichen. Auch wenn der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung durch die Planung kaum verändert wird, wirkt sich die Gliederung der Grundstücksflächen in dem bisher nicht durch Bebauungspläne überplanten Teilflächen in bebaubare und nicht überbaubare Flächen positiv auf die Umweltbelange aus.

Durch zusammenhängende Gartenbereiche ist eine durchgängige Durchgrünung mit entsprechenden Vorteilen für die Durchlüftung und auch die Wohnqualität der Anwohner gewährleistet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des vorhandenen Parkplatzes und auch im westlichen Teil des Sportplatzes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Im Zuge der letzten baulichen Erweiterung und Umgestaltung wurde für die Gesamtportanlage einschließlich Parkplatz eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erteilt. Der Bebauungsplan vollzieht hier die bestehende Objektgenehmigung nach.

II. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ wurde am 02.07.2007 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung und Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a 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 erfolgte in der Zeit vom 13.11.2007 bis 14.12.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 14.12.2007 gegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keinerlei Äußerungen oder Stellungnahmen von Bürgern ein.

Nur drei Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange äußerten sich mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom betraf nur Belange der Erschließung und hatte keine Auswirkungen auf den Planinhalt. Seitens der Kreisverwaltung wurden Anregungen zur Konkretisierung der Schallschutzfestsetzungen vorgebracht, denen weitgehend gefolgt wurde. Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde eine weitergehende Berücksichtigung der Eingriffsminimierung in der Planung angeregt. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung begründet nicht gefolgt, da mit der Planung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet sondern nur bereits baulich genutzte Flächen überplant werden. Gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand erfolgt bereits eine Minimierung der Umweltauswirkungen dahingehend, dass vorhandene Gehölze zu schonen und zu erhalten sind. Aufgrund von baulichen Maßnahmen nicht zu erhaltende Gehölze sind auf den Grundstücken durch Ersatzpflanzung auszugleichen. Auch wenn der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung durch die Planung kaum verändert wird, wirkt sich die Gliederung der Grundstücksflächen in dem bisher nicht durch Bebauungspläne überplanten Teilflächen in bebaubare und nicht überbaubare Flächen positiv auf die Umweltbelange aus. Durch zusammenhängende Gartenbereiche ist eine durchgängige Durchgrünung mit entsprechenden Vorteilen für die Durchlüftung und auch die Wohnqualität der Anwohner gewährleistet. Die Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange werden als bereits angemessen durch die Planung berücksichtigt erachtet.

Der Anregung der Abteilung Landwirtschaft zur Prüfung der Verbreiterungsmöglichkeiten für einen am Südrand des Plangebiets befindlichen Wirtschaftsweg wurde gefolgt. Eine Verbreiterung innerhalb des Plangeltungsbereichs ist jedoch nach Prüfung nicht möglich, da der Geltungsbereich nicht vergrößert werden soll und der bestehende Sportplatz unmittelbar bis an die Grenze der Wegeparzelle heranreicht.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde eine Fragestellung in Bezug auf die Lage von Teilen des Plangebiets im LSG Bergstraße-Odenwald aufgegriffen, die durch Ergänzung der Begründung klargestellt wurde. Die für den Sportplatz vorliegende landschaftsschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde deckt die teilweise Lage der Sport- und Nebenflächen im LSG ab. Als wesentlich neuer Hinweis wurde durch die Abteilung Umwelt auf zwei im Plangebiet befindliche Altflächen, d.h. ehemalige Gewerbegrundstücke hingewiesen, zu denen aber kein konkreter Altlastenerdacht vorliegt. Die Texthinweise sowie die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen, die eine erneute öffentliche Auslegung der Planung erfordern würden. Der Bebauungsplan konnte daher in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 17.03.2008 als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ ersetzt durch Erlangung der Rechtskraft die Bebauungspläne LÖ1 und LÖ2 „Ober der Hohl“ sowie LÖ4 „Am Hofacker“.