

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Oktober 2013)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Steinackerweg“ in Fürth-Steinbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Als maximale Traufwandhöhe wird der Durchstoßpunkt der verlängerten Traufwand durch die Dachhaut definiert (oberer Bezugspunkt für die Traufwandhöhe). Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert (oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe).

Bei der Ermittlung der maximalen Traufwand- und Firsthöhe wird die Differenz zwischen der Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Steinackerweg“) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, (unterer Bezugspunkt) und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Der Bereich des verrohrt geführten Bachlaufes ist innerhalb der festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastenden Flächen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von Zäunen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

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

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück befindliche Bestandsbäume werden abgerechnet.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Strauch- bzw. Heckenpflanzung hat mindestens zweireihig als frei wachsende Hecke in einer Breite von mindestens 3,0 m zu erfolgen. Zur Anpflanzung sind Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Sträucher (Pflanzabstand 1,5 x 1 m, Qualität der Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm):

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Pult-, Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

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

Zäune aus Holz oder Metall sind zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. (Hinweis: Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund gelten nicht als Trockenmauern und sind somit unzulässig.)

C. Hinweise und Empfehlungen

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde.

Der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

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

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

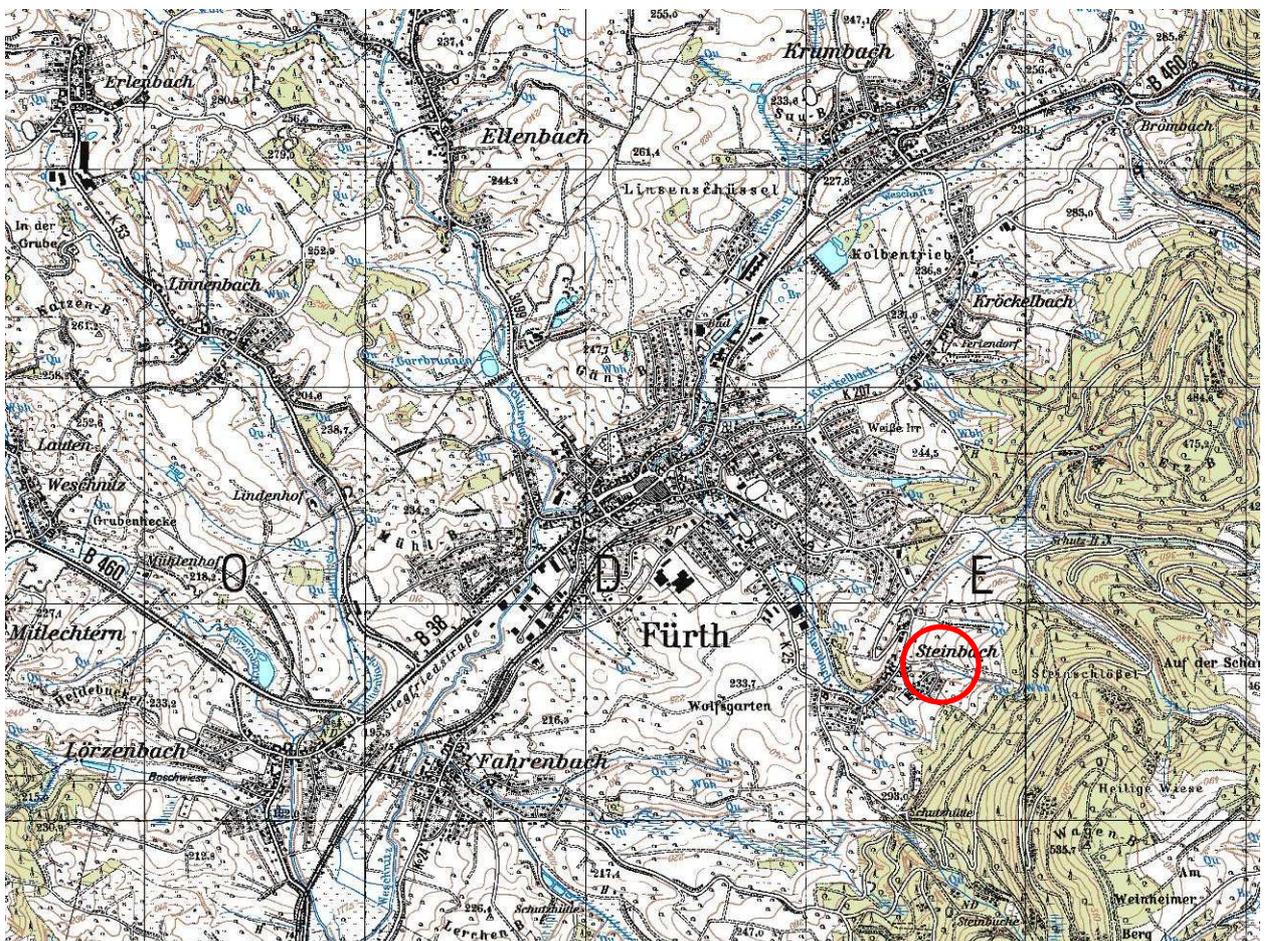
Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Erweiterung Steinackerweg“ im Ortsteil Steinbach



Begründung

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz	8
I.1.8	Denkmalschutz	8
I.1.9	Energiewende und Klimaschutz	9
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
I.2.3	Sonstige Festsetzungen	10
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	10
II.	Belange von Natur und Landschaft	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

Anlage: Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Steinbach eine kleinflächige Siedlungsentwicklung als Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung entlang des „Steinackerweges“ zuzulassen. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur sollen drei großzügige Bauplätze mit einem hohen Grünflächenanteil geschaffen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Wohnbebauung sollen durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

Das Verfahren kann, da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Ausnutzung bestehender Erschließungs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen handelt, als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Steinbach: Flurstücke Nr. 119/3 (teilweise), Nr. 126/9 (teilweise) und Nr. 130/13 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,27 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Steinackerweg“ in Fürth-Steinbach (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche teilweise als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet am Rande eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ und eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie im nördlichen Teilbereich am Rande eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt das Plangebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Das im Flächennutzungsplan noch dargestellte Landschaftschutzgebiet (LSG) wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

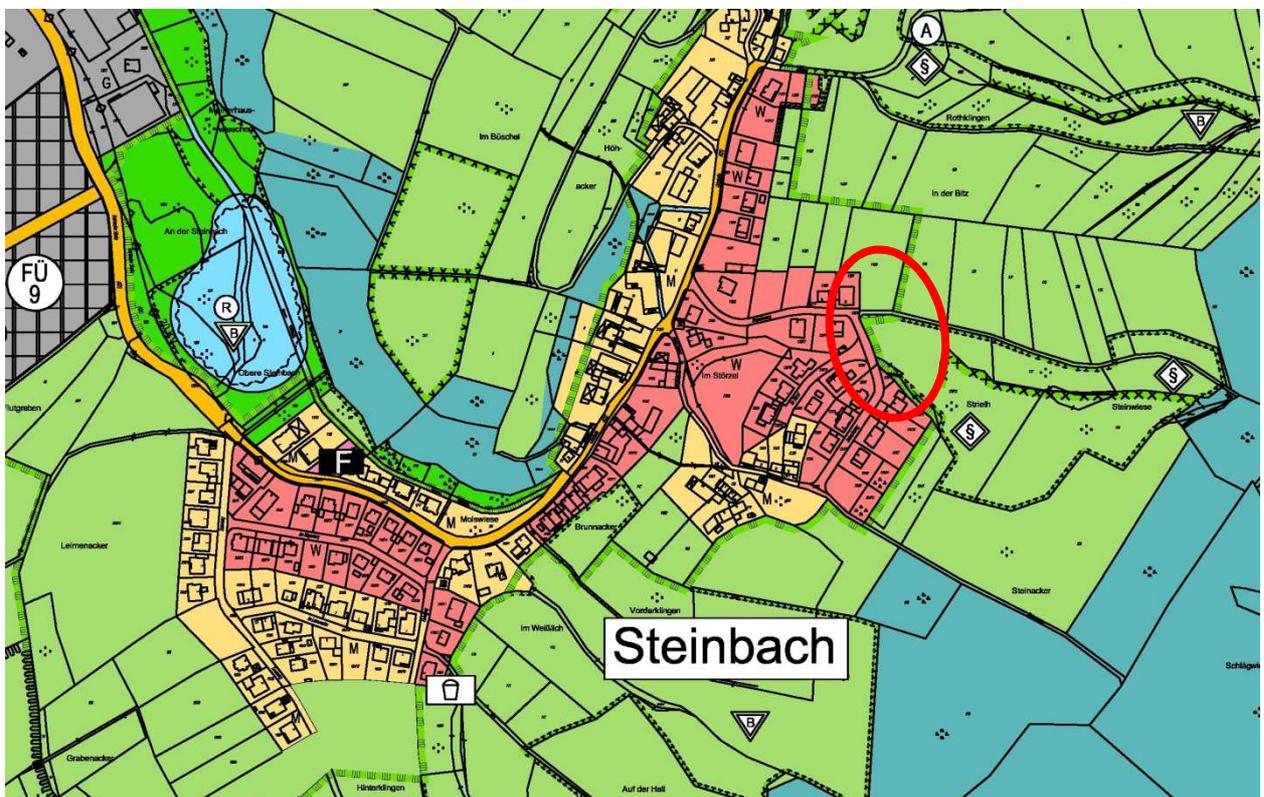


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal jedoch nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. In der Anlage zur Begründung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Gemeinde Fürth unterstützt die Innenentwicklung der Ortsteile durch Bauleitplanung, wo immer dies möglich ist. Auch die Ortskernbelebung wird mit verschiedenen Maßnahmen der Gemeinde unterstützt. Dennoch muss zur Deckung der entsprechenden Nachfrage auch in angemessenem Umfang Neubauland entwickelt werden. Eine entsprechende Nachfrage an Bauland besteht.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete und außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Fürther Ortsteiles Steinbach. Bei den für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Wiesen- und Weideflächen mit Gehölzstrukturen im südlichen Teilbereich.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung an. Die Wohngebäude in der Umgebung sind in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die bauliche Dichte ist gering und liegt deutlich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Damit sich die geplanten Gebäude an die vorhandene Bebauung anpassen, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 für die drei zusätzlichen Bauplätze festgesetzt.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Steinackerweg erschlossen. Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die Erweiterung des Wohngebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen zur Herstellung der Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden. Die Neubebauung ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sowie die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz und die Förderanlagen der Gemeinde Fürth gewährleistet. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch den Bebauungsplan nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann über das Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 eine geringe bauliche Dichte festgesetzt.

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Aus Sicht der Gemeinde Fürth ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.6.6 Abwasser

Innerhalb der Straße „Steinackerweg“ sind bereits Kanalleitungen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung verlegt. Die Bestandsbebauung entlang der Straße ist hieran angeschlossen. Für die ergänzende Neubebauung sind Hausanschlüsse auf Kosten der Bauherren neu herzustellen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der geringen zulässigen Versiegelung sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen. Ein Anschluss an die Kanalisation kann nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleineres verrohrtes Gewässer. Die östlich des Plangebietes im Bereich des Tromm-Höhenzuges austretenden Quellen laufen in einem Bach zusammen, der bereits vor Jahren im Plangebiet und im Bereich zwischen der Straße „Im Störzel“ und dem Steinackerweg verrohrt wurde. Der Beginn der Bachverrohrung liegt östlich außerhalb des Plangebietes. Der unterirdische Bachverlauf wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde berücksichtigt. Der entsprechende Bereich ist zudem von baulichen Anlagen freizuhalten, um eventuelle Sanierungsarbeiten zu ermöglichen.

I.1.7 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschutz

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsentwicklung als Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung. Eine Gefährdung des Grundwassers wird bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert.

Der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht von relevanten Verunreinigungen auszugehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

Es wird dennoch 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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.9 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung insbesondere durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf im Sinne der Energieeinsparung keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden sind auch Anlagen zur zentralen Erzeugung von Wärme nicht zweckmäßig. Besondere Risiken für das Gebiet durch Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar. Die Bauflächen befinden sich außerhalb hochwassergefährdeter Flächen und in großer Entfernung zu Waldflächen, so dass auch Sturmereignisse nicht zu wesentlichen Schäden (z.B. durch umstürzende Bäume aus Waldflächen) führen können.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ausgeschlossen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO begrenzt. Aufgrund der Umgebungsbebauung kann eine zweigeschossige Bauweise zugelassen werden. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung orientieren. Aus diesem Grund werden ebenfalls Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) getroffen, die sich auf die vorhandene Straßenhöhe beziehen. Es werden 6,50 m für die maximale Traufwandhöhe und 9,50 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. Mit diesen Höhen ist eine angemessene Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken möglich.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Baugebiet wird eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern als Sonderform der offenen Bauweise festgesetzt. Die somit unzulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als verdichtete Bauform im Plangebiet nicht gewünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus festgelegt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden als ortstypisch nur Pult-, Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze und Garagen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten sind Mauern (mit Ausnahme von Trockenmauern) als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig und bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist vorgesehen. Die Durchführung des vereinfachten Umlegungsverfahrens soll zu gegebener Zeit erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in die Landschaft mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus einer festgelegten Artenliste anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück befindliche Bestandsbäume werden abgerechnet. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Allgemein ist in Anlehnung an das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor. Aufgrund der im Bereich der geplanten Baugrundstücke bisherigen Nutzung als Wiesen- und Weidenflächen ist nicht mit entsprechendem Vorkommen zu rechnen. Ein faunistischer Untersuchungsbedarf durch Sonderfachleute wird nicht gesehen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth werden die Flächen im Nordosten von Steinbach als artenreiches Grünland sowie als Biotopverbund- und Entwicklungsflächen bewertet. Als Zielsetzung wird im Landschaftsplan auf diesen Flächen des Biotopverbundes eine Extensivierung zu artenreichem Grünland frischer-feuchter Standorte dargestellt. Allerdings liegen die im Landschaftsplan festgestellten wertvollen Biotope außerhalb des Plangebietes und werden nicht beeinträchtigt. Die Ziele des Landschaftsplanes können auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung realisiert werden.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 05.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Steinackerweg“ im Ortsteil Steinbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung zur besseren Ausnutzung bestehender Erschließungs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.03.2013 hingewiesen wurde. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 06.03.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 12.04.2013 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Dies führte zu einer Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Aussagen des Landschaftsplanes sowie einer zusätzlichen Gestaltungsfestsetzung bezüglich der im Plangebiet zulässigen Einfriedungen.

Der Bebauungsplan konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 29.10.2013 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan „Erweiterung Steinackerweg“ im Ortsteil Steinbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der in der Begründung genannten Anlage (Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes), trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Erweiterung Steinackerweg" im Ortsteil Steinbach

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Steinbach, Flur 1,

Flurstücke Nr. 119/3 (teilweise), Nr. 126/9 (teilweise) und Nr. 130/13 (teilweise)



Anlage zur Begründung:

Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M = 1:1.000