

## **Textliche Festsetzungen**

(September 2007)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße, Weschnitz“ 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. BauNVO: Art der baulichen Nutzung:**

Der Planbereich wird in den Teilbereichen „WA1“ und „WA2“ gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.

Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den mit „WA1“ und „WA2“ gekennzeichneten Teilflächen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

Der Planbereich wird in den Teilbereichen „MI1“ und „MI2“ gemäß § 6 BauNVO als „MI – Mischgebiet“ bestimmt.

Von den nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den mit „MI1“ und „MI2“ gekennzeichneten Teilflächen unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

Die zulässigen Lärmemissionen innerhalb des Gebiets „MI2“ werden auf die zulässigen Werte eines Allgemeinen Wohngebiets begrenzt.

#### **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.

Die befestigten Flächen für Nebenanlagen nach § 12 BauNVO und § 14 BauNVO (Zufahrten, Stellplätze etc) 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 außerhalb dieser Flächen bis maximal zur hinteren Baugrenze (= die am weitesten von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernte Baugrenze) zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Anlagen zur Naherholung, z.B. kleinere Sport- und Spielflächen sind zulässig.

**5. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

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
Quercus petraea	Traubeneiche		

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 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

**6. § 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 aufgrund nach Festsetzungen dieses Bebauungsplans genehmigungsfähiger Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen 01. September und 15. März zulässig.

**7. § 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 und Höhe baulicher Anlagen:**

Die im Plan festgesetzten Höhen gelten innerhalb des Teilgebiets „WA1“ und „MI2“ für den an die Hammelbacher Straße angrenzenden Grundstücksteil in einer Tiefe von bis zu 25 m, gemessen ab der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche. Für die weiter von der Straße entfernten überbaubaren Flächen sind die festgesetzten Werte um mind. 2,0 m zu unterschreiten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen in „WA1“ und „MI2“ sind Firstrichtungen festgesetzt. Diese gelten für den an der Straße zu orientierenden Hauptbaukörper. Für untergeordnete Gebäudeteile im rückwärtigen Grundstücksteil wird die Firstrichtung freigestellt.

Gebäude innerhalb der Teilflächen „WA1“ und „MI2“ mit einer Gebäudetiefe über 12 m (gemessen senkrecht zur Hammelbacher Straße) sind durch Fassadenrücksprünge von mind. 1,0 m an beiden seitlichen Fassaden zu gliedern. Der breitere Gebäudeteil ist an der Straßenseite vorzusehen.

Bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatische, rote bis rotbraune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5 - fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren. Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

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 Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,30 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige 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 m<sup>2</sup> groß sein. Im Plan festgesetzte Gehölze im Bereich von Stellplätzen werden angerechnet.

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

#### **5. § 42 (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. 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. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. 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 Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

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

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger 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).

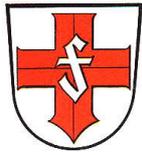
**4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:**

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 Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

**5. Immissionsschutz:**

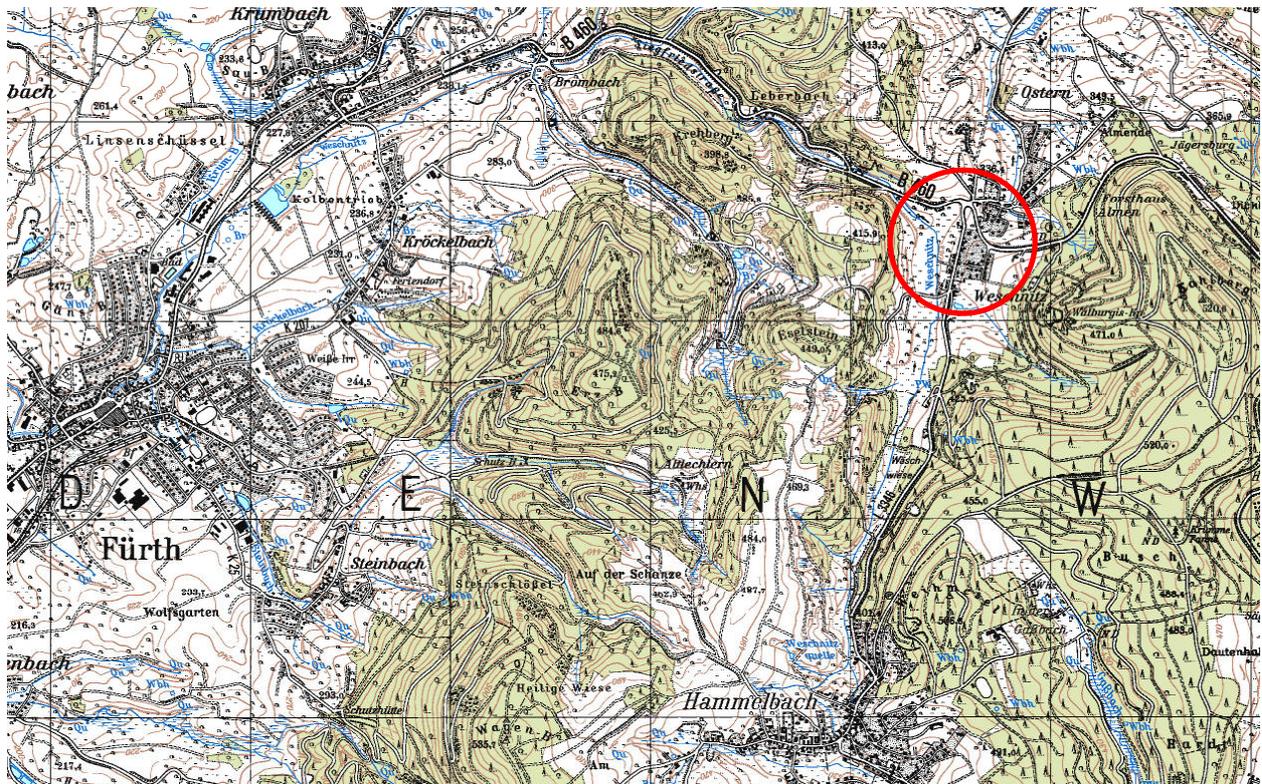
Aufgrund der klassifizierten Straßen ist im Plangebiet eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Es wird empfohlen, Schlafräume auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.



# Gemeinde Fürth Ortsteil Weschnitz

## Bebauungsplan

### „An der Hammelbacher Straße“



## 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	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	8
I.2.3	sonstige Festsetzungen	8
I.2.4	Stellplätze und Garagen	9
I.2.5	Immissionsschutz	9
I.3	Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung	10
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	10
I.5	Belange von Natur und Landschaft	10
I.5.1	Vorgaben	10
I.5.2	Bestand und Bewertung	11
I.5.3	Planung und Auswirkungen	15
I.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
II.	Planverfahren und Abwägung	17

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

### **I.1 Grundlagen**

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

Die Firma Pro Credit Academy GmbH mit Sitz in Fürth-Weschnitz hat vor einiger Zeit das leer stehende Hotel „Erbacher Hof“ erworben und zu einem Ausbildungszentrum umgebaut. In den Räumlichkeiten des ehemaligen Hotels werden Mitarbeiter der Pro Credit-Gruppe aus aller Welt geschult. Dabei werden die Mitarbeiter in bankbetrieblichen und wirtschaftlichen Grundlagen unterrichtet, wobei auch die Bildung gemeinsamer Werte der jungen Führungsnachwuchskräfte Teil der Ausbildung ist. Als gemeinsame Sprachgrundlage muss Englisch bei manchen Mitarbeitern noch geschult werden. Hierzu beabsichtigt die Pro Credit Academy die Errichtung eines Sprachlabors sowie die Erweiterung der Beherbergungsplätze um 36 Betten in Einzelzimmern. Hierfür wurde als Standort das mit dem ehemaligen Hotel erworbene Grundstück 93/2 gewählt. Im Rahmen der Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße wurde festgestellt, dass für das Grundstück kein gesichertes Baurecht vorliegt, auch wenn sich das Grundstück als Teil einer größeren Baulücke darstellt und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Allerdings erfordern städtebauliche Gründe, die nachfolgend noch erläutert werden, eine Modifikation der bisher vorgelegten Objektplanung zur Gewährleistung eines Einfügens in das Ortsbild. Mit in die Planung werden auch Teilflächen des umgebenden Baubestands sowie die Flächen des ehemaligen Hotels einbezogen. Ziel ist es, auch in diesen Flächen eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten bzw. eine angemessene Grundstücksnutzung für bisher unbebaute Flächen vorzubereiten.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke westlich der Hammelbacher Straße von Haus Nr. 3 (Bestand) bis Haus Nr. 11 (Bestand). Weiterhin werden die Flächen zwischen Hammelbacher Straße und Odenwaldstraße bis einschließlich des ehemaligen Erbacher Hofes beplant. Eine ergänzende Einbeziehung von Grundstücken östlich der Odenwaldstraße Haus Nr. 6 (Bestand) bis Nr. 14 (unbebaut) rundet das Plangebiet ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Grundstücke Gemarkung Weschnitz, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/3, Nr. 14/1, Nr. 16/2, Nr. 21/1, Nr. 25/20, Nr. 25/21, Nr. 27/3, Nr. 28/2, Nr. 36/5 (tw.), Nr. 50/63, Nr. 50/69 (tw.), Nr. 50/71, Nr. 50/72, Nr. 50/73 (tw.), Nr. 50/74 (tw.), Nr. 50/75 (tw.), Nr. 50/77 (tw.), Nr. 86/9 (tw.), Nr. 86/10 (tw.), Nr. 86/11 (tw.), Nr. 87/1 (tw.), Nr. 88/1 (tw.), Nr. 89/1 (tw.), Nr. 92/1 (tw.), Nr. 93/2, Nr. 93/4 (tw.), Nr. 94/2, Nr. 94/3, Nr. 94/5 und Nr. 94/6.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von rund 2,5 ha.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 2000 teilweise als Siedlungsbestand (bebaute Bereiche) sowie „Gelbfläche“ (Fläche für Landschaftsnutzung und -pflege) dargestellt. Letztgenannte Flächen sind für eine kleinräumige Siedlungsentwicklung geeignete Bereiche.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche (westl. Hammelbacher Straße) bzw. gemischte Baufläche (übriger Bereich) dargestellt. Der nördliche Bereich der Fläche zwischen Odenwaldstraße und Hammelbacher Straße ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.



Bild 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Fürth

Die Flächen des Plangebiets liegen vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bergstraße-Odenwald.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzonen oder sonstigen Schutzgebieten.

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan und keine städtebauliche Satzung. Ein Bebauungsplan für die Flächen beidseits der Hammelbacher Straße der sich auch auf Flächen weiter südlich erstreckte wurde im August 1975 als Satzung beschlossen, jedoch aus nicht mehr feststellbaren Gründen nicht bekannt gemacht, so dass der Plan keine Rechtskraft erlangte und aufgrund der zwischenzeitlich abgelaufenen Zeitspanne auch nicht mehr in Kraft zu setzen ist. Der Bebauungsplan sah für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans damals eine zweigeschossige Wohnbebauung (WA) westlich der Hammelbacher Straße und eine zweigeschossige Mischbebauung (MI) östlich der Straße vor.

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich liegt eine typische dörfliche Bebauung vor. Die außerhalb des Planbereichs angrenzenden Baugrundstücke östlich der Hammelbacher Straße sind in Bezug auf die Straße giebelständig. Nur der ehemalige Erbacher Hof ist traufständig errichtet, wobei diese Firstrichtung aufgrund zahlreicher An- und Umbauten nicht mehr prägend in Erscheinung tritt. Die Gebäude westlich der Hammelbacher Straße weisen einheitlich eine Traufständigkeit auf. Die Firstrichtungen sind straßenparallel. Dieses Gestaltungsmerkmal wird in der Planung aufgegriffen.

Die Gebäude östlich der Hammelbacher Straße sind teilweise eingeschossig und teilweise zweigeschossig. Der ehemalige Erbacher Hof weist bei sehr hohen Geschossen ebenfalls zwei Vollgeschosse auf. Ein älterer Hotelanbau ist drei- bis viergeschossig, hält jedoch die Firsthöhe des alten Fachwerkgebäudes annähernd ein. Die Bebauung östlich der Hammelbacher Straße ist mit Ausnahme des Hauses Nr. 3 einheitlich zweigeschossig, teilweise mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Auch diese Zweigeschossigkeit wird als Gebietsmerkmal auf das gesamte Plangebiet übertragen.



Bebauung westlich der Hammelbacher Straße, Blick nach Süden, Häuser Nr. 7 bis Nr. 11 (v.L.n.R)

Die Gebäude westlich des Hammelbacher Wegs weisen einen Abstand von ca. 15 m (innerhalb des Plangebiets) bis knapp 10 m (südlich an den Planbereich anschließend) auf. Dieser unüblich große Abstand zur Straße wird ebenfalls als prägend festgestellt und in der Planung berücksichtigt. Aufgrund dieses Abstands liegen die Erdgeschosse der Gebäude in dem abfallenden Gelände deutlich tiefer als die Straße (ca. 1,5 m). Da sich hieraus ein relativ geschlossenes Erscheinungsbild ergibt, wird auch für den Planbereich eine entsprechende Festsetzung zur Begrenzung der Gebäudehöhen getroffen.

Die Gebäude östlich der Odenwaldstraße weisen keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale außer der Dachform „Satteldach“ auf. Auffällig ist, dass alle im Planbereich und dessen Umgebung vorhandenen Gebäude mit Ausnahme der Gebäude von Pro Credit Satteldächer haben. Bei Pro Credit wurde der in Bau befindliche Neubau mit Pultdächern errichtet. Auch der ältere Hotelanbau weist mit einer Mischung aus Mansard- und Flachdach eine deutlich abweichende Dachform auf. Durch Festsetzung der zulässigen Dachform „Satteldach oder Walmdach“ sollen ortstypische Dachformen für die künftigen Neubauten gewährleistet werden.

Mit Ausnahme der Gebäude der Pro Credit Academy sind die übrigen Gebäude soweit erkennbar durch Wohnnutzung geprägt.

Die überwiegend öffentliche Grünfläche zwischen Hammelbacher Straße und Odenwaldstraße ziert ein Brunnen. Sie ist durch verschiedene Gehölze gestaltet, wobei sich keine erkennbare Gliederung zeigt.

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung des Planbereichs ist durch die B 460 (Odenwaldstraße) bzw. die L3346 (Hammelbacher Straße) weitgehend vorhanden. Das Gebäude Hammelbacher Straße 3 wird über eine mit Schotter befestigte öffentliche Wegefläche erreicht. Zwischen den Grundstücken Odenwaldstraße 6 und 12 befindet sich ein bis auf einen schmalen Pfad zugewachsener Weg zum Dorfgemeinschaftshaus. Die B460 und L3346 werden durch einen Fußweg im Bereich der Grünfläche verbunden, dessen Verlauf an der bisherigen Grenze zwischen den Privatflächen des Erbacher Hof und der öffentlichen Grünfläche orientiert ist.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine beidseitige Bushaltestelle an der Hammelbacher Straße. Das Plangebiet ist entsprechend gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

### **I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz**

Zum Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Die bisher unbebauten und für eine Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke wurden bisher als Weiden oder Grünland landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück 25/21 ist ein etwas verwilderter Garten. Für die Grundstücke wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Die Teilfläche „M12“ wurde vor Jahren zur Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche auf Höhe der Hammelbacher Straße aufgefüllt. Diese Auffüllung wird in Folge des Neubaus weitgehend wieder beseitigt und ist dann ggf. abfallrechtlich zu bewerten. Ein Altlastenverdacht liegt auch für diese Fläche nicht vor. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan für den gesamten Bereich 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 für die von Pro Credit genutzten Flächen 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 nicht zugelassen. Für das Mischgebiet „MI2“ (geplantes Sprachzentrum) wird bestimmt, dass dort nur Nutzungen zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Hierdurch wird das entsprechende Schutzbedürfnis der Nachbarn besonders gewürdigt. Für den Grundstückseigentümer bedeutet dies keine wesentliche Einschränkung, da ggf. lautere Nutzungen im „MI1“ untergebracht werden können.

Die übrigen bebauten oder bebaubaren Planbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung weicht für die Flächen östlich der B 460 von der Darstellung „M“ im FNP ab. Im beschleunigten Verfahren ist eine Berichtigung des FNP ohne eigenes Verfahren im Nachgang möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) werden durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich des ehemaligen Erbacher Hofs wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. Auch in den Wohnbauflächen werden zusammenhängende Bauflächen bestimmt, die in gewissen Grenzen eine Veränderung der Grundstücksaufteilung möglich machen. Für den Neubau des geplanten Sprachlabors im „MI2“ wird ein Einzelbaufenster ausgewiesen. Die westliche Baugrenze wird im „WA1“ durch Rücksprünge gegliedert um einen aufgelockerten Ortsrand zu gewährleisten. Im Bereich der Grenzen von „MI2“ zu den Wohngebieten wird im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Grenzabstand von 5,0 m festgesetzt. Im Übrigen werden die Mindestgrenzabstände nach Hessischer Bauordnung (HBO) mit 3,0 m zeichnerisch übernommen. An verschiedenen Stellen der Altbebauung innerhalb und außerhalb des Planbereichs werden diese Abstände unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird für das „MI1“ (ehem. Erbacher Hof) mit 0,5 unter dem zulässigen Höchstwert nach § 17 BauNVO gewählt, um den bereits vorhandenen Bruch mit der umgebenden Bebauungsdichte zu begrenzen. Für alle anderen Flächen, also auch das Gebiet „MI2“ (Sprachlabor) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese liegt bei nur 75 % des nach § 17 BauNVO zulässigen Werts um am Ortsrand mit einem höheren Grünflächenanteil einen besseren Übergang in die Landschaft zu gewährleisten.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im „MI1“ mit 1,0 unter dem zulässigen Wert nach BauNVO (1,2). Für die übrigen Gebiete ist eine GFZ von nur 0,6 festgesetzt.

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. Somit sind außer im Gebiet „MI1“ auf allen übrigen Grundstücken maximal 45 % der Grundstücksfläche durch Gebäude oder Nebenanlagen zu versiegeln.

Die GRZ und GFZ ist in Bezug auf die Flächenanteile der Grundstücke innerhalb des Planbereichs zu ermitteln. Für die sehr tiefen Grundstücke westlich der Hammelbacher Straße ist damit teilweise weniger als die Hälfte der tatsächlichen Grundstücksfläche maßgebend.

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

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO zulässig. Im Bereich des ehemaligen Erbacher Hofs wird dieses Maß an der südlichen Grundstücksgrenze unterschritten. Hier gilt für die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz.

Es werden im Geltungsbereich Traufwand- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Fläche des ehemaligen Erbacher Hofs werden entsprechend dem Gebäudebestand eine Traufwandhöhe von 8,30 m und eine Firsthöhe von 12,50 m jeweils gemessen über Straße bestimmt.

Die Bebauung östlich der Odenwaldstraße ist in Bezug auf die Gebäudehöhen an den beiden Bestandsgebäuden zu orientieren. Diese sind zweigeschossig und aufgrund eines Gebäudesockels recht hoch. Damit die Bebauung der beiden freien Grundstücke nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führt, wird eine Traufwand- und Firsthöhe mit 6,50 m und 11,00 m geringfügig unter der entsprechenden Höhe der Bestandsgebäude bestimmt. Für die beiden bestehenden Häuser gilt grundsätzlich Bestandsschutz.

Eine besondere Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse findet bei den Bauflächen westlich der Hammelbacher Straße statt. Dort wird eine Traufwandhöhe von nur 5,00 m für die zweigeschossigen Gebäude festgesetzt. Hier ist das abfallende Gelände berücksichtigt. Die Höhe entspricht in etwa der südlichen Bestandsbebauung. Auch die Firsthöhe wird auf nur 9,00 m über Straße begrenzt. Für den rückwärtigen Grundstücksteil werden diese Werte ab einer Grundstückstiefe von 25,00 m nochmals um 2,00 m reduziert.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet einheitlich auf zwei Vollgeschosse festgelegt. (Der frühere viergeschossige Hotelanbau unterliegt dem Bestandsschutz.) Darüber hinaus kann ein Kellergeschoss sowie das Dachgeschoss im Rahmen der Höhenfestsetzungen genutzt werden. Die Gebäude westlich der Hammelbacher Straße können aufgrund der Hangneigung talseitig dreigeschossig wirken. Dies entspricht dem Gebäudebestand Haus Nummern 7 bis 11.

### **I.2.3 sonstige Festsetzungen**

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind aus Gründen des Artenschutzes (Vogelschutz) nur im Zeitraum 01. September bis 15. März zulässig.

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 nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen ortsüblichen Bereich von 25° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachformen werden zur Wahrung des dörflichen Charakters ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zugelassen. Die von diesen Bestimmungen abweichenden Bestandsgebäude sind unter dem Aspekt des Bestandsschutzes zu sehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen in „WA1“ und „MI2“ sind Firstrichtungen festgesetzt. Diese gelten für den an der Straße zu orientierenden Hauptbaukörper. Für untergeordnete Gebäudeteile im rückwärtigen Grundstücksteil wird die Firstrichtung freigestellt. Mit der Festsetzung soll eine gestalterische Fortsetzung entsprechend der Bestandsbebauung gewährleistet werden.

Gebäude innerhalb der Teilflächen „WA1“ und „MI2“ mit einer Gebäudetiefe über 12 m (gemessen senkrecht zur Hammelbacher Straße) sind durch Fassadenrücksprünge von mind. 1,0 m an beiden seitlichen Fassaden zu gliedern. Der breitere Gebäudeteil ist an der Straßenseite vorzusehen. Mit dieser Festsetzung sollen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen ungegliederte große Fassaden ausgeschlossen werden.

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.

Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nur als Ausnahme zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist oder diese von Behördenseite nicht genehmigt wird.

#### **I.2.4 Stellplätze und Garagen**

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 ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

Neben den überbaubaren Flächen werden Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen, jedoch nur im Bereich zwischen Verkehrsfläche und rückwärtiger Baugrenzlinie.

Für den Ausbildungsbetrieb der Pro Credit Academy GmbH trifft in der Stellplatzsatzung weder die Kategorie „Schule“ noch „Hotel“ oder „Gaststätte“ zu. Der tatsächliche Bedarf ist hier konkret und nachprüfbar mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die aus aller Welt anreisenden Mitarbeiter kommen ohne eigenes Kfz per Flugzeug bis Frankfurt und werden dort mit dem firmeneigenen Shuttle-Bus abgeholt. Den Stellplatzbedarf lösen somit vor allem die Ausbildungskräfte sowie Mitarbeiter im Servicebereich aus. Die im Plan dargestellten Stellplätze im Bereich des ehem. Erbacher Hofs sind ein Planungsvorschlag zur platzsparenden Unterbringung von ca. 20 Stellplätzen. Von diesem Aufteilungsvorschlag kann abgewichen werden.

In der festgesetzten privaten Grünfläche sind keine Stellplätze oder Garagen zulässig. In der öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls keine Stellplätze vorgesehen.

#### **I.2.5 Immissionsschutz**

Im Plangebiet oder dessen Umfeld bestehen keine gewerblichen Anlagen mit wesentlichen Emissionen. Aufgrund der klassifizierten Straßen ist allerdings eine Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben. Deshalb ist in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen eine Empfehlung zur Orientierung von Schlafräumen auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite aufgenommen worden. Die Neubauf Flächen sind für entsprechenden organisatorischen Lärmschutz geeignet.

### **I.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung**

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigungsanlagen angeschlossen. Für Neubauvorhaben sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen. Aufgrund der Hanglage können für die unterhalb der Hammelbacher Straße zu errichtenden Gebäude Abwasserhebeanlagen erforderlich werden.

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

Die Verkehrserschließung ist weitgehend gegeben. Für das Grundstück 25/21 im „WA2“ ist der Ausbau des vorhandenen Fußwegs zum Wohnweg erforderlich. Das Grundstück 28/2 kann durch Geländeauffüllung um ca. 1,0 m an der Odenwaldstraße von dieser direkt angefahren werden.

Der bisher öffentliche Weg auf der Parzelle 94/6 kann nach entsprechend geäußertem Wunsch der über diesen Weg erschlossenen Grundstückseigentümer zu einem Privatweg „abgestuft“ werden. Hier ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, da neben dem bebauten Grundstück 94/3 auch das Grundstück 94/2 über das Grundstück erschlossen wird. Alle übrigen Grundstücke in den Gebieten „WA1“, „MI1“ und „MI2“ können direkt von der L3346 und der Odenwaldstraße angefahren werden.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung ist nicht erforderlich, im Bereich der festgesetzten Grünflächen aber vorgesehen. Hier soll eine Teilfläche des derzeit öffentlichen Grundstücks 50/72 an die Pro Credit Academy veräußert werden. Im Gegenzug erwirbt die Gemeinde eine kleinere Restfläche des Grundstücks 16/2 (nördlich des geplanten Fußwegs). Die genannten Grundstücksveränderungen können nach Teilungsvermessung durch Notarverträge geregelt werden. Die jeweiligen Eigentumsänderungen sind im Plan durch Festsetzung einer öffentlichen bzw. privaten Grünfläche (öG, pG) berücksichtigt.

### **I.5 Belange von Natur und Landschaft**

#### **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. Hierzu erfolgte eine örtliche Bestandsaufnahme mit Bewertung und Ermittlung der zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft. Das Ergebnis der entsprechenden Untersuchungen ist nachfolgend erläutert.

## **I.5.2 Bestand und Bewertung**

### ***Lage und Landschaftseinbindung***

Der Planungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weschnitz südlich der Einmündung der L3346 (Hammelbacher Straße) in die B 460 (Odenwaldstraße)

Die Flächen östlich der Hammelbacher und auch östlich der Odenwälder Straße sind bereits deutlich baulich geprägt und liegen topografisch relativ eben. Ins Auge fallen bei der Einfahrt in den Ort das Anwesen des ehemaligen Erbacher Hofes, sowie die vorgelagerte, auffällig unstrukturierte Grünanlage.

Von den Flächen westlich der Hammelbacher Straße sind nur knapp die Hälfte bereits baulich geprägt. Die hier vorhandenen Hausgrundstücke und Wiesen (Weiden) fallen zur Weschnitz nach Westen hin ab, was diese Grundstücke relativ exponiert. Die hier bestehenden Obstbaumbestandenen Weiden sind als Baulücke zu behandeln, ihrer Struktur nach aber derzeit noch landwirtschaftlich geprägt. Die Flächen entlang der Hammelbacher Straße entfalten trotz ihrer Exposition aber nur relativ wenig Fernwirkung.

### ***Böden***

Die Böden im Geltungsbereich sind größtenteils bereits künstlich verändert: Im Bereich des Erbacher Hofes, aber auch in den anderen Teilen des Planungsbereiches gibt es einige Gebäude mit versiegelten und teilversiegelten Nebenflächen.

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) ist der östliche weitgehend bebaute Teilbereich als „Siedlung, künstlich verändertes Gelände“ dargestellt. Westlich der Hammelbacher Straße findet man den Bodentyp (240): Pseudogley über klastischem Gestein, lößlehmreich. Dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotenzial und ein geringes Nitratrückhaltevermögen aus. Der Bodentyp ist im Landschaftsraum nicht selten.

### ***Klima***

Die Region wird dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Mit einer mittleren Niederschlagsmenge von 900-1000 mm im Jahr liegt Weschnitz in einem relativ niederschlagsreichen Klimabereich.

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

### ***Grundwasser / Oberflächenwasser***

Der Ort Weschnitz liegt geologisch und naturräumlich im Übergangsbereich vom Vorderen Odenwald zum Buntsandsteinodenwald.

Die Kristallingesteine des Vorderen Odenwaldes wie auch die Sandsteine des Buntsandsteinodenwaldes sind *Kluftgrundwasserleiter*. Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich. Die Wasserwegsamkeit der mehr feinkörnigen und teilweise tonig gebundenen Sandsteine des Unteren Buntsandsteins ist mittel, die Grundwasserentstehung daher etwas weniger empfindlich.

Der Bearbeitungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. 60 bis 100 m weiter westlich verläuft die Weschnitz. Eine Beeinträchtigung der Weschnitz durch das Planungsvorhaben ist nicht erkennbar.

### ***Vegetation / Biotoptypen***

Flächennummern wie in der Plandarstellung zu den Umweltbelangen, Plan 1: „Bestand“. Die Bewertung der Flächen (s.u.) erfolgt nur zur Orientierung analog der Kompensationsverordnung (KV). Eine Bilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich (s. Kap. 1.5.1) und wird auch nicht durchgeführt.

#### Fl. 1 Wiese im besiedelten Bereich

Extensive ungedüngte, aber häufiger gemähte Rasenfläche; mit etwa 20 – 25 Arten nicht artenarm. Schnitt vertragende Grünlandarten wie *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Taraxacum*, *Agrostis capillaris*, *Poa trivialis*, *Vicia div. spec.*, werden ergänzt durch Arten deutlich extensiven / mageren Grünlands wie *Galium album*, *Crepis capillaris*, *Festuca rubra*, oder auch *Centaurea nigrescens*. Einige Laubbäume stehen im Norden und Westen auf dieser Grünfläche. Es sind vor allem Linden (sieben Stück, Dm 20 – 25 cm, Höhe 4 – 10 m), eine Kastanie und ein Bergahorn ähnlicher Größe.

*Bewertung nach KV:*

Die Wiese im besiedelten Bereich wird als Biotoptyp 11.225 mit 21 WP bewertet.

#### Fl. 2: Wegbegleitende Heckenpflanzung aus Ziergehölzen

Hecken entlang der Rasenfläche (Fl.1), bestehend aus Ziergehölzen wie *Kerria japonica*, *Philadelphus coronarius* u.a., auch Rosenarten.

*Bewertung nach KV:*

Diese Heckenpflanzungen entsprechen Biotoptyp 02.500 mit 23 WP.

#### Fl. 3: Strukturreiche Gartenfläche

Strukturreicher Hausgarten mit Hecken und Obstgehölzen und auch Nutzgartenanteilen.

*Bewertung nach KV:*

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.222 mit 25 WP.

#### Fl. 4: Strukturreiche Grünfläche

Obergrasreiche und blütenarme Wiesenfläche mit Obstbaumbestand mitten im besiedelten Bereich. Der Lage und Struktur nach ein Obstgarten, die Fläche ist aber nicht eingezäunt.

*Bewertung nach KV:*

Die Fläche wird hier eingestuft als Biotoptyp 11.222 mit 25 WP.

#### Fl. 5: Strukturarme Gartenfläche

Hausgarten mit Scherrasenfläche und einzelnen Ziergehölzen. Straßenseitig stehen zwei große Linden (Dm 30 / 40 cm, Höhe 14 / 18 m) und randlich (zu Fläche 6 hin) eine kleine Birke (Dm 20 cm, Höhe 4 m).

*Bewertung nach KV:*

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.221 mit 14 WP.

#### Fl. 6: Frischgrünland, intensiv

Mindestens temporär als Pferdeweide genutztes Grünland. An den Rändern (Böschung zur Straße) nicht artenarm mit *Leucanthemum ircutianum*, *Centaurea nigrescens*, *Galium album*. In der eigentlichen Fläche, vor allem zum Zentrum hin, aufgrund der Nutzung deutlich artenverarmt mit Beweidungs- / Düngezeigern (*Trifolium repens*, *Heracleum sphondylium* (mastig!), *Rumex obtusifolius*). Dort auch recht blütenarm und obergrasreich mit *Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius*, *Poa trivialis* und *P. pratensis* sowie *Festuca pratensis*.

*Bewertung nach KV:*

Die Fläche entspricht Biotoptyp 06.320 (Frischwiesen und –weiden) mit 27 WP.

Fl. 7: Strukturarme Gartenfläche

Hausgarten mit Scherrasenfläche und straßenseitig einer halbhoher (1 m) Fichtenhecke. Ein Kirschbaum, Dm 25 cm, Höhe 7 m in der Fläche. Die Fläche wird geteilt durch eine Hecke (Fläche Nr.8).

*Bewertung nach KV:*

Die Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.221 mit 14 WP.

Fl. 8: Hecke, überwiegend einheimisch

Strukturreiche Hecke aus Hasel, Linde, auch Flieder

*Bewertung nach KV:*

Biotoptyp 02.400 mit 27 WP.

Fl. 9: Verdichtete Fläche im Baustellenbereich

*Bewertung nach KV:*

Biotoptyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen) mit 6 WP

Fl. 10: Baumhecke, einheimisch, standortgerecht

Dichte Baumhecke aus Feldahorn, Linde, Esche, Bergahorn u.a.

*Bewertung nach KV:*

Bewertung als Baumgruppe (einheimische Laubbäume) Biotoptyp 04.210 mit 33 WP.

Fl. 11: Strukturreiche Gartenfläche

Strukturreicher Hausgarten. Viele Großbäume auf bewegter Topographie: Lärche, Prunus-Arten, Ahorn, auch Ziergehölze, Rosengebüsch.

*Bewertung nach KV:*

Diese Gartenfläche entspricht Biotoptyp 11.222 mit 25 WP.

Fl. 12: Wiese im besiedelten Bereich

Artenreiche Wiesen/Rasenfläche im besiedelten Bereich (Artenspektrum und Habitus ähnlich Nr. 1) mit etwa 25 Arten extensiver und magerer Prägung. Hervorzuheben ist vor allem die auffällige Präsenz von Margeriten (*Leucanthemum ircutianum*) und *Centaurea nigrescens*. In der Fläche auch ein großer Apfelbaum (Dm 40 cm, Höhe 6 m) und im Nordosten ein dreistämmige Birke.

*Bewertung nach KV:*

Die Wiese im besiedelten Bereich wird als Biotoptyp 11.225 mit 21 WP bewertet.

Fl. 13: Schotterfläche (Parkplatz)

*Bewertung nach KV:*

Biotoptyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen) mit 6 WP.

Fl. 14: Schotterfläche, bewachsen

*Bewertung nach KV:*

Bewertung als Teilversiegelte Fläche mit Bewuchs („Schotterrassen“), Biotoptyp 10.530(+), aufgewertet um 5 WP mit dann 6 + 5 = 11 WP.

Fl. 15: Heckenpflanzung im Parkplatzbereich

Gepflanzte Hecke (1 m breit, 1,2 m hoch) um die Schotterflächen Nr. 13 und 14, aus Liguster, *Symphoricarpus* und in geringerem Umfang auch Hainbuche.

*Bewertung nach KV:*

Die Heckenpflanzung entspricht Biotoptyp 02.500 mit 23 WP.

Fl. 16: Ausdauernde Ruderalflur

Durch ruderalen Bewuchs geprägte Böschung mit einigen Wildkirschbäumen. Über weite Flächen dominieren Brombeere und Brennessel, teilweise sind die Flächen auch neophytisch geprägt (*Fallopia japonica*).

*Bewertung nach KV:*

Biotoptyp 09.210 mit 39 WP.

Fl. 17: Frischgrünland, intensiv

Rinderweide, eingezäunt, mässig intensiv, teilweise mit Obstbaumbestand. Sehr obergrasreich, v.a. mit *Dactylis glomerata* und *Arrhenatherum*. Nährstoffreichere Abschnitte auch mit *Brennnessel* und *Rumex obtusifolius*. Insgesamt mit viel Löwenzahn, auch *Ranunculus repens* / *R. acris*, *Achillea millefolium*, keine bemerkenswerten Arten vorhanden.

Die Bäume (überwiegend Apfel, Dm 20 – 40 cm, H. 3 – 5 m) sind meist in einem schlechten Pflegezustand. Baumhöhlen sind teilweise vorhanden, scheinen aber bei einer ersten Kurzerhebung unbewohnt.

Die Obstbaum-bestandenen Weideflächen setzen sich über den Geltungsbereich nach Westen zur Weschnitz hin fort.

*Bewertung nach KV:*

Die Grünlandflächen sind als Intensivgrünland von nur mäßigem naturschutzfachlichem Wert und entsprechen Biotoptyp 06.320 (Frischwiesen und –weiden) mit 27 WP. Die zusätzliche Aufwertung durch die Obstbäume (Biotoptyp 04.110) beträgt im Bereich der Traufe 31 WP / qm. Eine Einstufung als (gesetzlich geschützte) Streuobstwiese ist – da es sich örtlich um den Innenbereich und formal um Siedlungsflächen handelt – nicht vorzunehmen.

Fl. 18: Strukturarme Gartenfläche

Strukturarme Hausgartenflächen mit vereinzelt Großbäumen: Blautanne (Dm 35 cm, H. 10 m), und Walnuss (Dm 25 cm, H. 6 m).

*Bewertung nach KV:* Biotoptyp 11.221 mit 14 WP.

Fl. 19: Strukturreiche Gartenfläche

Strukturreicher Hausgarten mit teilweise dichtem, altem Obstbaumbestand. Hecke mit Liguster Flieder u.a.

*Bewertung nach KV:* Biotoptyp 11.222 mit 25 WP.

Weitere, nicht näher zu beschreibende Nutzungstypen sind:

Asphalтиerte Flächen: Straße und Bürgersteige

*Bewertung nach KV:* Biotoptyp 10.510 (Stark versiegelte Flächen) mit 3 WP

Verbundpflaster: Stellflächen, Zuwegungen, Bürgersteige

*Bewertung nach KV:* Biotoptyp 10.520 (Nahezu versiegelte Flächen) mit 3 WP

Schotterflächen

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

Dachflächen unbegrünt

*Bewertung nach KV:* Biotoptyp 10.710 (Dachflächen unbegrünt) mit 3 WP

**Fauna**

Vor allem in den Obstbaum-reichen Grünlandflächen (Fl. 17) westlich der Hammelbacher Straße ist über die üblichen siedlungsfolgenden Vogelarten hinaus mit einer relativ artenreichen Avifauna zu rechnen, welche die vorhandenen Grünlandflächen als Aufenthalts- und Nahrungshabitat nutzen. Wesentliche Lebensräume (Fortpflanzungsstätten) sensibler Arten kommen hier - soweit heute erkennbar - aber nicht vor. Ähnliches gilt im Bereich der gehölzreicheren Gartengrundstücke (Fl. 4, 11 und 19), der großflächigen Ruderalflur (Fl. 16), und der Baumhecke (Fl. 10).

Alle anderen, stark siedlungs-geprägten Flächen sind in dieser Hinsicht auf jeden Fall unproblematisch.

### **I.5.3 Planung und Auswirkungen**

#### ***Böden***

Durch die Siedlungsverdichtung 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***

Das Verhältnis der neu versiegelbaren Flächen zu den bereits versiegelten ist relativ gering, so dass die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung als nicht gravierend gewertet werden kann. Dessenungeachtet wirken folgende Maßnahmen positiv auf die klimatische Situation:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Bepflanzung mit Laubbäumen entsprechend der im Plan festgesetzten Darstellung

#### ***Grundwasser***

Folgende Auswirkungen 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.
- Um Trinkwasser einzusparen soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden (Empfehlung).
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern (Empfehlung).

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***

Neben der Veränderung bereits versiegelter Flächen kommt es zum Verlust von strukturreichem und –armem Gartenland, Ruderalfluren, Intensivgrünland mit und ohne Obstbaumbestand. 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.

Folgende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet führen zu einer Verminderung negativer Auswirkungen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind –soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt– als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Verbindliche Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze. Darüber hinaus Beachtung des Gebotes zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Eingrünung und Gliederung des Gebietes entsprechend der im Plan dargestellten Neupflanzungen von Hecken-/Gebüsch und Bäumen.

### **Landschaftsbild**

Folgende Bereiche sind besonders empfindlich:

- Hanglage des Planbereichs westlich der Hammelbacher Straße

Zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen der Planung werden hier folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Eingrünung und Gliederung des Gebietes entsprechend der im Plan dargestellten Neupflanzungen von Hecken-/Gebüsch und Bäumen.
- Erhaltung der im Plan festgesetzten Gehölze
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind –soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt– als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt und für den tiefer gelegenen westlichen Grundstücksteil nochmals abgesenkt.
- Durch Einschränkung der zulässigen Dachfarben und Ausschluss spiegelnder Materialien wird die Fernwirkung minimiert.

### **I.5.4 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 sowie Gehölzen (Obstbäumen). Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Gesetzlich geschützte Arten oder Habitate sind soweit heute erkennbar nicht betroffen. Der entstehende Verlust und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind nicht gravierend, die betroffenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und Ausweichbiozönosen sind ortsnah vorhanden.

Eine rechnerische Bilanzierung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Auswirkungen der Planung sind nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da planungsrechtlich keine ausgleichenden Eingriffe entstehen.

Die Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen ist ein wesentlicher Baustein zur Reduktion des Landschaftsverbrauchs und daher aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell zu begrüßen. Konkret positiv ist die Ressourcen-schonende Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes (Vorgaben und Empfehlungen zum Umgang mit Boden, Niederschlag, festgesetzte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes) zu werten.

## II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat am 07.05.2007 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 m<sup>2</sup>. 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 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 02.07.2007 beschlossen und 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 13.07.2007 bis 13.08.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.08.2007 gegeben.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keinerlei Äußerungen zur Planung ein. Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan wurde am 03.09.2007 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth als Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung in den amtlichen Bekanntmachungsorganen der Gemeinde wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Aussagen zu Natur und Landschaft:

Contura Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim



- Geltungsbereich
- ⋯ LSG-Grenze
- Flurstücksgrenzen

**Bestand Biotop- / Nutzungstypen**

- Nr Flächennummer: s. Erläuterungsbericht
- Laubbäume (meist Linde)      ▲ Nadelbäume
- Obstbäume (meist Apfel)
- Frischwiese/-weide, intensiv
- Wiese im besiedelten Bereich
- Strukturreiche Grünfläche
- Strukturarme Grünfläche
- Baumgruppe, einheimisch
- Heckenpflanzung, strukturreich, überw. einheimisch
- Heckenpflanzung, Ziergehölze
- Ruderalflur
- Dachflächen, unbegrünt
- Asphaltierte, versiegelte Flächen
- Nahezu versiegelte Flächen
- Kies-/ Schotter-Flächen
- Schotterfläche, bewachsen / Schotterrassen
- Wirtschaftsweg, bewachsen

**Gemeinde Fürth i.O.**



Umweltbelange zum B-Plan der  
Innenentwicklung (§13a BauGB)  
"An der Hammelbacher Straße"

**Plan 1: Bestand**

Maßstab: 1:1.200      Datum: 29.06.2007  
Gez.: Riechmann      Proj.Nr.: 07206  
Geä.:                      Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
ANETTE LUDWIG  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim  
Telefon 062 58 9027 26  
Telefax 062 58 9027 25

Dipl.-Biologe  
HENRY RIECHMANN  
Gontardstraße 24  
68163 Mannheim  
Telefon 0621 8282119  
Telefax 0621 8282134