

Gemeinde Fürth im Odenwald

6. Änderung Bebauungsplan „Schulstraße“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Juni 2021

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans „Schulstraße“. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulstraße“ wird im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Schulstraße“ überplant.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

3.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) beträgt 7,00 m.

Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) beträgt 11,00 m.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bezugshöhen (BH) für die Baugrundstücke per Planeinschrieb festgesetzt.

Die BH ist ausschließlich innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO.

3.1.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GH_{\max} bis zu 1,5 überschreiten. Diese technischen Aufbauten dürfen nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die gesamte Dachfläche überdecken.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zulässig. Es wird auf die Festsetzung Nr. 7.2 verwiesen.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der fußläufigen Verbindung.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

6.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG),
- Umbau- und Abrissmaßnahmen werden in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar begonnen,
- Die ausführenden Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

6.3 Insektenfreundliche Freiflächengestaltung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

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

7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum gemäß der Artenempfehlung Nr. 20 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Vorgartenzone

Innerhalb der mit „VG (Vorgartenzone)“ festgesetzten Grundstücksflächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine zusammenhängende Grünfläche herzustellen. Sie ist in einem offenen Charakter gärtnerisch zu gestalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt ist nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen, Zufahrten sowie Zuwege zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 60 % der Fläche der Vorgartenzone nicht überschreiten.

Baulich eingehauste und/oder überdachte Fahrrad- und Müllabstellflächen sind innerhalb der Vorgartenzonen zulässig. Einfriedungen der Fahrrad- und Müllabstellflächen durch Hecken sind zulässig.

Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung 7.1 „Oberflächenbefestigung“ verwiesen.

7.3 Mindestanforderungen an Bäumen und Sträucher sowie Unterhaltspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

8. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

8.1 Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit 18° bis 40° Dachneigung zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports).

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

8.2 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

9. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,50 m.

Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig, auch in Kombination mit Zäunen. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

10. Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

11. Geländeangleichungen – Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Geländeangleichung zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche (s. Ziffer 3.1.2 „Höhenbezugspunkt“) und der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Baugrundstücke, der festgesetzten Verkehrsflächen, den Nachbargrundstücken sowie zur Überdeckung von Kellergeschossen und Tiefgaragen sind in dem hierfür erforderlichen Maße Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Stützmauern sind zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

12. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, Schloss Biebrich 7 Ostflügel, 65203 Wiesbaden zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 0611-6909131, poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

13. Bodenschutz

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 Bodenveränderung 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.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße, Walther-Rathenau-Straße 4, 64646 Heppenheim (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

15. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

16. Stellplatzsatzung

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth (Beschluss der Gemeindevertretung am 27.08.2019) herzustellen.

17. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Boden-schutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

18. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

19. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus latifolia	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa rugosa (u.a. Arten)	Wildrosen
Salix arten	Weiden
Viburnum opulus	Schneeball

Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera	Geißblatt
Rosa spec. i. A. u. S.	Kletterrosen