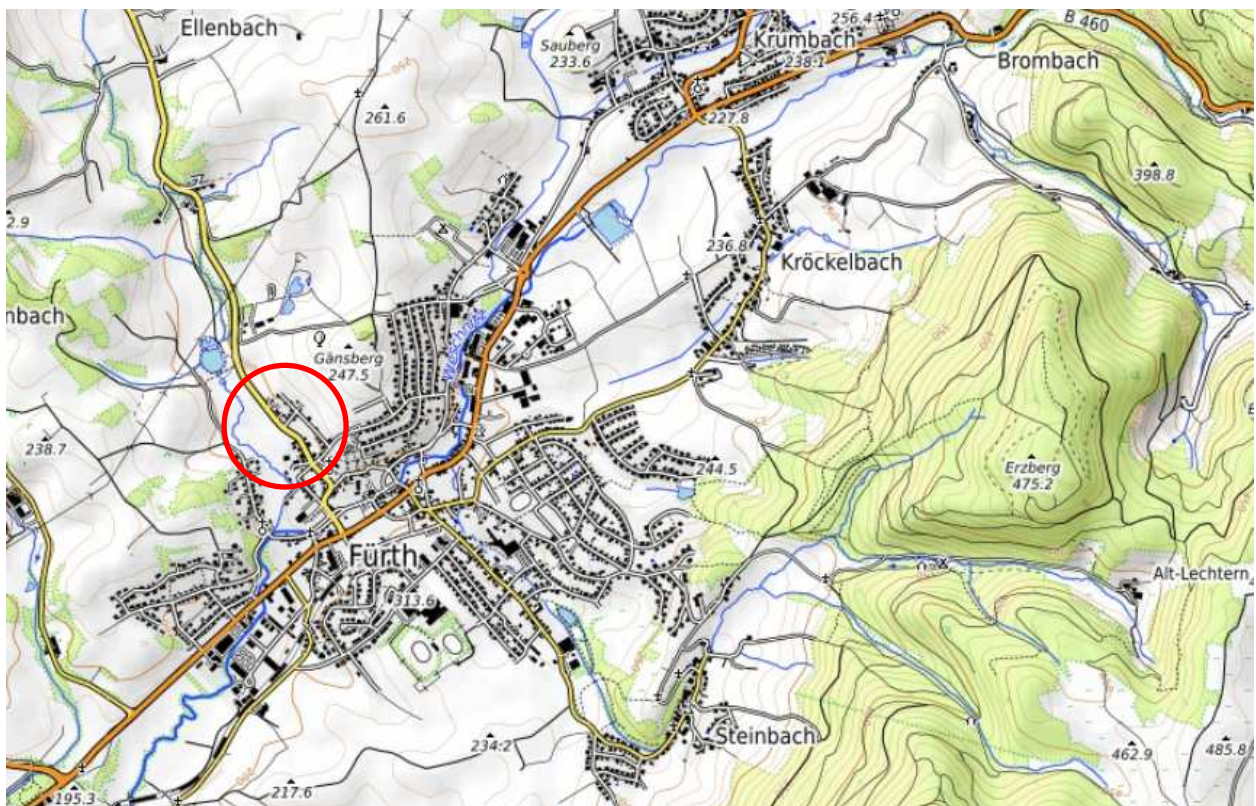


Gemeinde Fürth

2. Änderung des Bebauungsplanes Fü60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Vorentwurf vom Juli 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ (in Kraft getreten am 23.10.2010) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten „Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen“ (SO) gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: barrierefreie Wohnungen, Betreuungseinrichtungen (z.B. Sozialstation), der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Pflegepersonal und andere betriebszugeordnete Wohnungen.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das „Sondergebiet - Betreutes Wohnen“ (SO) festgesetzt, dass die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angaben der maximal zulässigen First- und Traufwandhöhe (FH, TWH) bestimmt. Die Obergrenzen werden durch die in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone bezifferten Werte festgesetzt.

A.3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Baukörperlänge ist auf 25 m begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind, sie in der Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen und die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten wird.

Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der durch Planeintrag festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern die erforderlichen Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung (HBO) eingehalten werden: Freitreppen und Podeste einschließlich der erforderlichen Stützmauern, jedoch nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens; Terrassen und Balkone; Oberflächenbefestigungen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie deren Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie festgesetzte Pflanzflächen (Hecken, Bäume). Geschlossene Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit den Kennziffern WA 1 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

A.6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ ist keine Bebauung zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und Errichtungen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen, bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² je Grundstück einschließlich überdachter Freisitze. Darüber hinaus sind Schwimmbecken oder Schwimmteiche mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig.

A.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.7.1. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Schleenacker, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 793 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 20 m² ein Kleingewässer anzulegen.

Maßnahme 2

Auf der Maßnahmenfläche „A“ (Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 723/1 und Nr. 793 (jeweils Teilfläche), ist eine magere, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufende Extensivwiese zu entwickeln.

Es ist eine Extensivierung der derzeitigen Nutzung durchzuführen; höchstens zweischürige Mahd mit Mähguträumung; eine Beweidung und eine Nachbeweidung ist nicht zulässig; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September; genereller Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Maßnahme 3

Auf dem Grundstück Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, sind Habitat-Strukturen für den Neuntöter (*Lanius collurio*) zu schaffen und zu entwickeln. Die Artenhilfsmaßnahme hat aus den nachfolgenden Einzelmaßnahmen zu bestehen:

- Das Flurstück ist aus der aktuellen Mähwiesenbewirtschaftung zu nehmen und somit eine Entwicklung zur Wiesenbrache zu initiieren.
- Zur Habitatstrukturierung und zur mittel- bis langfristigen Schaffung von Ansitzwarten und Niststandorten sind kleinere Strauchgehölzgruppen zu pflanzen; hierbei sind Niederheckenarten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*) zu bevorzugen; die Heckengruppen sind locker über das Areal zu verstreuen; insgesamt ist die Pflanzung von 50 m² Niederstrauchhecken in sechs Gruppen vorzusehen; die Pflanzdichte ist mit einem Exemplar/m² vorzusehen.
- Der Gehölzflächenanteil auf der Kompensationsfläche soll insgesamt einen Wert von 10% (etwa 350 m² - 294 m² Bestand, 50 m² Neupflanzung) nicht oder nur unwesentlich übersteigen; daher ist die Entwicklungsfläche abschnittsweise (2 Abschnitte) im mehrjährigen Wechsel zu mähen (Balkenmäher, Motorsense).

Die Maßnahmenumsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung, die zudem die fachgerechte Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße und der Gemeinde Fürth dokumentiert.

A.7.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Haufwerksporriges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

A.7.3. Artenschutzmaßnahmen

Gehölzschutz/-erhalt: Im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Ein Befahren des Kronentraufbereichs mit Fahrzeugen sowie eine Lagerung von Baumaterialien in diesem Bereich ist unzulässig.

Beschränkung der Rodungszeit: Die zur Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, gerodet werden. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

Minimierung von Lockeckeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich Lampen die nach unten strahlen mit warmweißen LEDs bis maximal 3.000

Kelvin Farbtemperatur oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

A.7.4. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen

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

A.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und zeichnerisch dargestellte Baumneupflanzungen sind hierauf anzurechnen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

A.9. Zulässigkeit der Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB)

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ festgesetzten Flächen nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 791 (Teilbereich WA 2) vollständig zurückzubauen sind. (*Hinweis: Dieser Rückbau wird zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert.*)

Die Folgenutzung wird nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Schotterrasenfläche ist auszubauen und durch Oberboden zu ersetzen. Anschließend ist die Fläche gemäß Festsetzung A.7.1 Maßnahme 2 herzustellen und zu bewirtschaften.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Für Garagen und Carports sowie zulässige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu errichten.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote bis rotbraune Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausnahmslos kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind auch begrünte Dächer zulässig. Dachaufbauten, auch Solar- und Photovoltaikanlagen, 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 0,6-fache der jeweiligen Traufwandlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang sowie 0,50 m zur Gebäudeaußenwand aufweisen.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 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 und dauerhaft instand zu halten.

Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der Liste unter Punkt C.7 herzustellen.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor und Türöffnungen, Hecken aus standortgerechten Gehölzarten der Liste unter Punkt C.7 anzupflanzen. Die Verwendung von Kunststoffpaneelen (einschließlich einem in andere Zaunkonstruktionen eingewebten oder vorgehängten Sichtschutz aus Kunststoff) ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern und Aufschüttungen unverändert gelten.

Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern und Gabionen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

B.3. Parkplatzgestaltung (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ ist als Schotterrasenfläche für die regelmäßige Pkw-Benutzung auszubauen.

B.4. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) 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 § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.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.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

C.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 § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben

der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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

C.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine flächendeckende Baugrunderkundung der Baugrundstücke durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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 abzuschieben.

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- 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 sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.

C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den gültigen DWA-Regelwerken im Zusammenhang mit der Planung sowie dem Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Auf die gültigen DWA-Regelwerke im Hinblick auf die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

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. Holzpellets etc.) zu nutzen.

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.

C.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.8 und Empfehlung unter Punkt C.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

C.7.1. Bäume (großkronige Arten)

*Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn), *Aesculus hippocastanum* (Roskastanie), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa** (Edel-/Esskastanie), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Pyrus communis** (Birne), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Salix* spp.* (Weiden), *Tilia* spp.* (Linden), *Ulmus spp.* (Ulmen), Hochstämmige Obstbäume* (Regionalsorten)

C.7.2. Bäume (kleinkronige Arten)

*Acer campestre** (Feldahorn), *Amelanchier arborea** (Baum-Felsenbirne), *Prunus padus** (Traubenkirsche), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica** (Speierling)

C.7.3. Sträucher/Hecken

*Acer campestre** (Feldahorn), *Amelanchier ovalis** (Felsenbirne), *Buxus sempervirens** (Buchsbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus* spp.* (Weißdorn-Arten), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rhamnus cathartica** (Kreuzdorn), *Rosa arvensis** (Feldrose), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Salix caprea** (Salweide), *Salix cinerea** (Grauweide), *Salix purpurea** (Purpurweide), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius** (Besenginster), *Sorbus* spp.* (Mehlbeeren), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Schneeball)

C.7.4. Rank- bzw. Kletterpflanzen

*Clematis vitalba** (Waldrebe), *Hedera helix** (Efeu), *Lonicera caprifolium** (Geißblatt/Jelängerjelier), *Lonicera periclymenum** (Waldgeißblatt), *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'* (Jungfernenrebe/Wilder Wein), *Polygonum aubertii** (Schlingknöterich), *Rosa* spp.* (Kletterrosen)

C.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

C.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es ist vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

C.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt C.7).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

C.8.3. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird empfohlen:

- die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken,
- Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) zu bepflanzen,

- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung/Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung „fledermausgerecht“ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammerungseffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung),
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen,
- bei Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

C.9. Kampfmittelräumdienst

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

C.10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen und die Einhaltung des höchstens zulässigen Versiegelungsgrades nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies auch für Verfahren mit Genehmigungsfreistellung gemäß § 64 HBO gilt. Bei Nichtvorlage der erforderlichen Nachweise gemäß § 64 Abs. 3 Nr. 1 HBO kann die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens fordern.

C.11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

C.12. Immissionsschutz

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

C.13. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Gasleitung befindet. Im Bereich dieser vorhandenen Gasleitung (einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens) sind jegliche Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, unzulässig.