

Bebauungsplan
„Zum Gänsberg 10 – 14“

Begründung – Entwurf



Mannheim, den 30.09.2025

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: M.Sc. Marc-Philipp Bopp (SiP)

Projekt-Nr.: KEP 576/01

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG	1
1 Anlass und Ziel der Planung	1
2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13 a BauGB	2
3 Rahmenbedingungen	3
3.1 Gesetzesgrundlagen	3
3.2 Planungsgrundlagen	4
3.3 Geltungsbereich	6
4 Bestandsituation	8
4.1 Städtebauliche Situation und Nutzung	8
4.2 Erschließung	8
5 Umweltbelange	9
5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	9
5.2 Arten- und Biotopschutz	9
5.3 Fläche	10
5.4 Boden/Altlasten/Wasserhaushalt	10
5.5 Klima und Luft	10
5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	11
5.7 Gesundheit/Verkehrslärm	11
5.8 Wechselwirkungen	11
6 Planungsinhalte des Bebauungsplans	12
6.1 Städtebauliches Konzept	12
6.2 Begründung der schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB	14
6.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen	24
7 Flächenbilanz der Bauleitplanung	26
Literaturverzeichnis	27
Anhang	28

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Südhessen	4
Abbildung 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Geografischen Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße mit der Darstellung bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen	6
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Gänsberg“	7
Abbildung 5: Planungskonzept. Quelle: Konzeptstudie Träger Architekten	13
Abbildung 6: Ansicht und Geländeschnitt. Quelle: Konzeptstudie Träger Architekten	13

TABELLEN

Tabelle 1: Flächenbilanz Bauleitplanung	26
---	----

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Um der stetigen Nachfrage an Wohnraum innerhalb der Gemeinde Fürth nachzukommen, beabsichtigt die Gemeinde in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich neue Wohnbauflächen auszuweisen. Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Zum Gänsberg 10 - 14“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung der bisher teilweise gewerblich genutzten Bestandsgebäude und Nebenanlagen zu schaffen, um zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes bereitzustellen.

Durch die Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereichs hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum kann die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet und dringend benötigter Wohnraum in qualitativ hochwertiger Lage bereitgestellt werden. Dabei soll die bestehende Fläche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleisten und die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich der Gemeinde zu aktivieren.

Die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans bildet die Konzeptstudie der „Träger Architekten“, welche im Auftrag des Bauherrn „Helferich Immobilien GmbH“ erstellt wurde. Das Konzept sieht für den Teilbereich insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser vor, die insgesamt 22 Wohneinheiten bereitstellen. Entsprechend des Architektenentwurfs sind zwei Arten von Mehrfamilienhäusern geplant. Im nördlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Straße „Zum Gänsberg“, ist die Errichtung freistehender Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 141/3, 140 sowie im Westen auf dem Flurstück 142/2 vorgesehen. Die Gebäude sollen über zwei Vollgeschosse sowie ein in das Gelände eingetieftes Untergeschoss verfügen und durch ein ausgebauten Dachgeschoss ergänzt werden. Darüber hinaus ist geplant, die derzeit gewerblich genutzte Halle auf dem Flurstück 144/1 teilweise zurückzubauen und durch eine Aufstockung einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei soll das im Erdgeschoss befindliche, lokal etablierte Musikgeschäft erhalten bleiben, während in den darüberliegenden Geschossen neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes ist der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen angedacht.

Im Rahmen der Planung soll insbesondere dem Denkmal- und Ensembleschutz Rechnung getragen werden – dies betrifft insbesondere die Bereiche entlang der Hauptstraße, den gegenüberliegenden Friedhof mit seiner denkmalgeschützten Umfassungsmauer sowie das benachbarte Pfarrhaus. Ebenso sind die gewachsenen Grünstrukturen und historischen Gartenanlagen in die städtebauliche Konzeption einzubeziehen. Durch eine zurückhaltende und angepasste architektonische Gestaltung soll zudem eine harmonische Einfügung der geplanten Mehrfamilienhäuser in das topografisch anspruchsvolle Gelände sichergestellt werden.

Städtebaulich sinnvoll und notwendig ist zudem die Einbeziehung der am nordöstlichen Rand gelegenen Bestandsbebauung der Hausnummer 10. Durch die Einbeziehung und gemeinsame bauplanungsrechtliche Regelungen werden im Vorhinein Konflikte vermieden sowie eine städtebauliche Geschlossenheit sowie Einheitlichkeit geregelt.

Der Gemeinderat hat am 08.07.2024 entschieden, den nicht überplanten Innenbereich entsprechend der Wohnraumnachfrage zu entwickeln und hat hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Planungsziel ist es demnach, zeitnah Wohnraum zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs zu schaffen. Vorgesehen ist daher die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13

speziell § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² bebaubarer Fläche gemäß GRZ. Auf die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung darf damit verzichtet werden.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13 a BauGB

Bebauungspläne, die der Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entfällt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 S.2 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem leerstehende, ehemalige Gewerbegebäude (teil-) abgerissen werden sowie Brachflächen/Baulücken einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst ca. 4.661 m² und liegt somit unter den 20.000 m².

Die Abwicklung des Verfahrens kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, für die der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Schutzgebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Der geplante Geltungsbereich hat lediglich 4.661 m², sodass die Vorgabe des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt ist.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:¹

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ▶ **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582) geändert worden ist.
- ▶ **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
- ▶ **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** vom 25. Mai 2015 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409).
- ▶ **Hessisches Wassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- ▶ **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- ▶ **Hessisches Nachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 24. September 1962 (GVBl. I 1962 S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

¹ Fußnotentext.

3.2 Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Fläche als Vorranggebiet Siedlung im Bestand ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Gemäß der Teilkarte „Strukturräume“ des Regionalplans Südhessen ist Fürth als Ordnungsraum deklariert, welcher so zu gestalten ist, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden. Dazu ist die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit in den Ober- und Mittelzentren sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zu konzentrieren. Entsprechend der Tabelle 1 „Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020“ wurde ein maximaler Bedarf von 19 ha an Siedlungsfläche zugeordnet. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, werden ohnehin Flächenreserven im Innenbereich aktiviert, sodass keine weiteren Außenbereichsflächen zu Versiegelung gebracht werden.

Die Siedlungsdichtevorgaben werden durch die Planung eingehalten. Aufgrund der geringen Größe des neu zu beplanenden Bereichs ist der entsprechende Dichtenachweis nach Empfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandssiedlungsflächen bzw. der dort vorhandenen baulichen Struktur zu führen. In der Gemeinde ist hierbei aufgrund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung meist der untere Dichtewert von 25 WE/ha deutlich unterschritten, sodass die mögliche Anzahl von Wohnungen im Plangebiet keine Relevanz für die zwingend erforderliche Einhaltung des oberen Dichtewerts hat. Aufgrund der Geringfügigkeit des Planumfangs werden keine weiteren Nachweise geführt.

Ziele der Regionalplanung stehen der Baugebietsentwicklung demnach nicht entgegen.

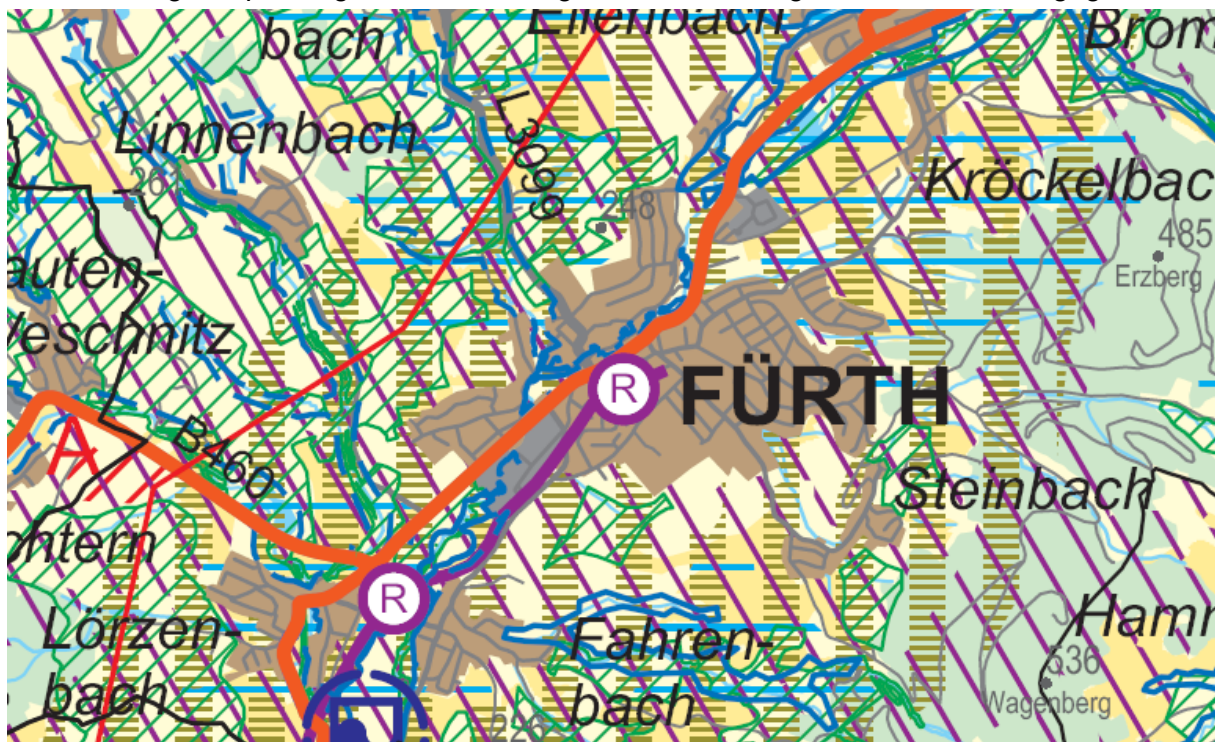


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Südhessen

Vorbereitende Bauleitpläne (Flächennutzungsplan)

Der seit 23.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth bzw. die am 14.03.2016 bekannt gemachte 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes stellt den Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar (siehe Abbildung 2)

Zusätzlich wird das denkmalgeschützte Pfarrhaus im Nordwesten außerhalb des Plangebietes sowie der Ensembleschutz der Bebauung mit deren Gartenflächen entlang der Hauptstraße gem. § 5 Abs. 4 i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB nachrichtlich übernommen. Unter den Ensembleschutz fallen sämtliche Gebäude entlang der Hauptstraße inklusive der nördlichen Gartenflächen, welche der „Arbeitsliste der Kulturdenkmäler im Kreis Bergstraße“ zu entnehmen sind. Generell werden durch den Ensembleschutz bauliche Gruppen aufgrund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet und sollen demgemäß geschützt werden.

Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

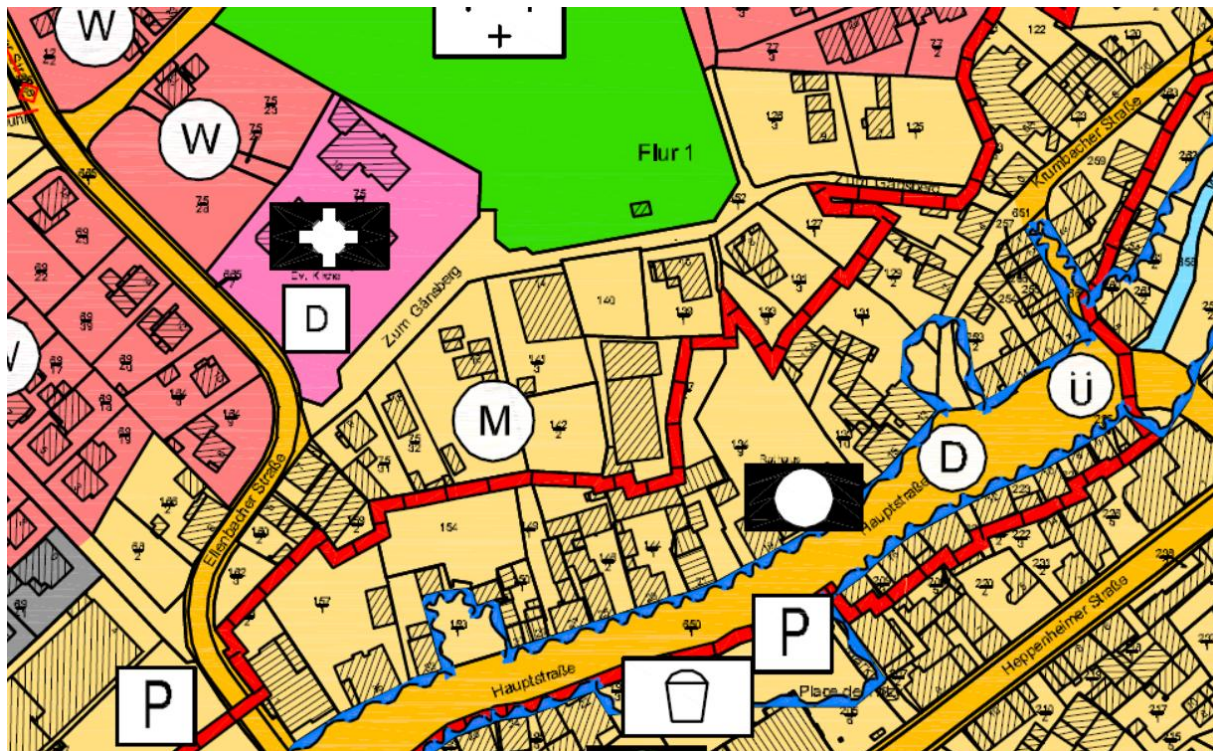


Abbildung 2: Planausschnitt Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Über dem vorliegenden Geltungsbereich liegt derzeit kein Planungsrecht, sodass die vorhandene Bebauung bislang nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Die nächsten Geltungsbereiche von Bebauungsplänen befinden sich im Westen und Südwesten des Plangebiets, jedoch nicht direkt angrenzend. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „In der Bitz“ (Plannummer „FUE38-00“) der am 06.07.2002 in Kraft getreten ist, sowie um den Bebauungsplan

„Postknoten“ (Plannummer „FUE43-00“), der seit dem 12.05.2004 wirksam ist. Ferner befindet sich im Süden der seit dem 06.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bahnhofsgelände“ (Plannummer „FUE 41-00“) (siehe Abbildung 3). Für das Plangebiet selbst gibt es aber keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass dieses dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Geografischen Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße mit der Darstellung bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen

(unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 19.08.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; bestehende Bebauungspläne sind schwarz gestrichelt umrandet, das Plangebiet ist rot umrandet)

3.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum der bebauten Siedlungsfläche der Gemeinde Fürth, südlich des örtlichen Friedhofes und nördlich der Hauptstraße. Dabei wird der Geltungsbereich über die nördlich gelegene Straße „Zum Gänsberg“ erschlossen.

Der Geltungsbereich hat einschließlich der überplanten Bestandsbebauung eine Größe von ca. 0,46 ha und beinhaltet folgende Grundstücksparzellen (siehe Abbildung 4):

Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke: 137/2 (teilweise), 139/1, 140, 141/3, 142/2, 144/1 (teilweise) sowie 146/2 (teilweise).

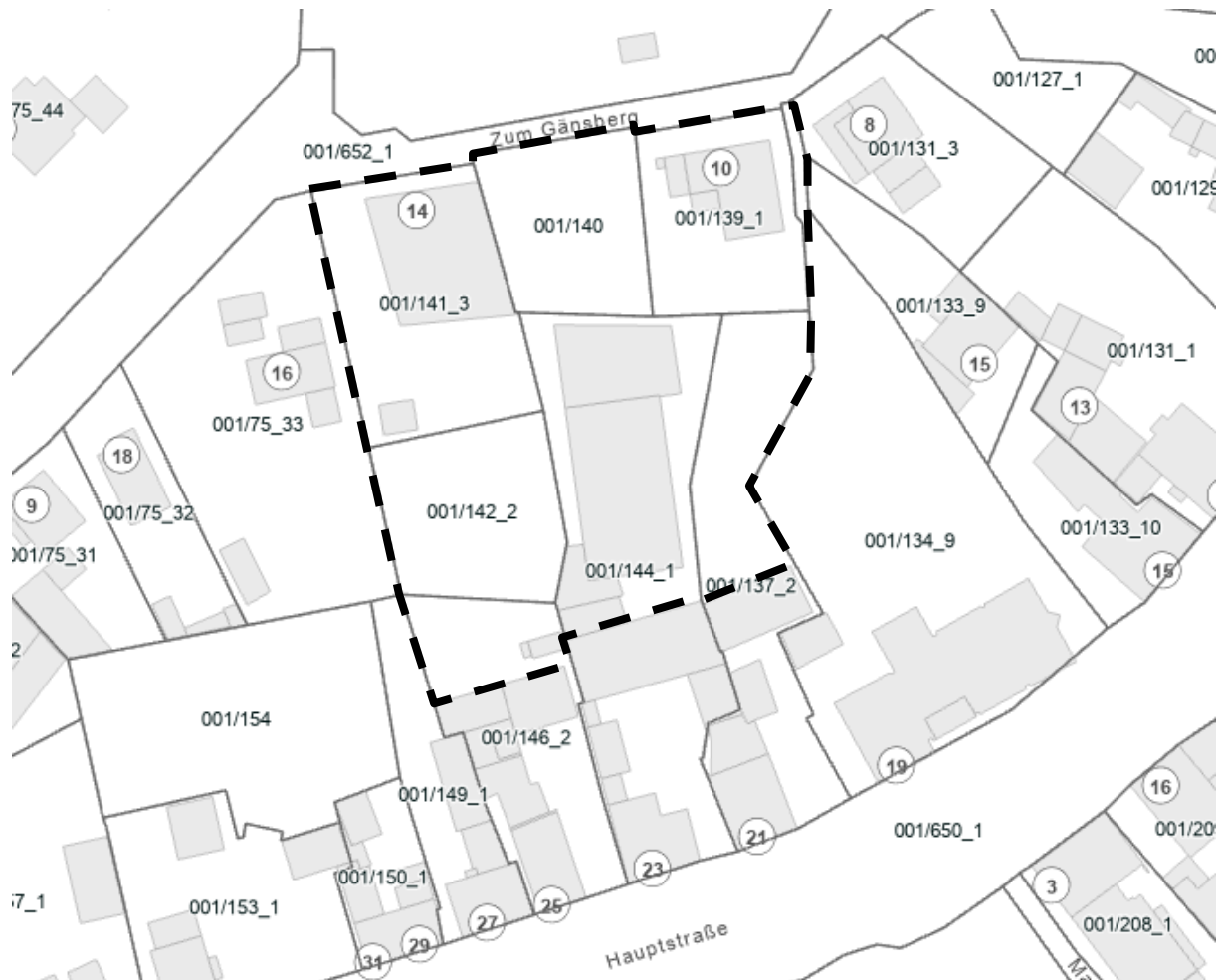


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Gänsberg“

(unmaßstäblich; Bildquelle: Regioplan, Juni 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: HLNUG, abgerufen am 11.06.2024; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

4 Bestandsituation

4.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine rund 4.300 m² große, zum Teil bereits bebaute Siedlungsfläche im Gemeindegebiet von Fürth. Die Flurstücke 139/1, 141/3 und 144/1 sind bereits bebaut, während die Flurstücke 140 und 142/2 Baulücken bilden.

Entlang der Erschließungsstraße „Zum Gänsberg“ befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude. Die vorherrschende Dachform ist dabei das Satteldach, wobei sowohl trauf- als auch giebelständige Ausrichtungen auftreten. Teilweise sind Dachaufbauten sowie Dachgauben vorhanden. Hinsichtlich der privaten Außenbereiche ist festzustellen, dass diese allesamt auf den rückwärtigen Grundstücksflächen liegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Norden der Friedhof mit einer denkmalgeschützten Mauer sowie das denkmalgeschützte Pfarrhaus, im Süden entlang der Hauptstraße die ensembledenkmalgeschützte Bebauung sowie das Rathaus der Gemeinde Fürth. Die Bebauung südlich des Plangebiets stellt eine verdichtete, zweigeschossige Bebauung dar, die mischgebietstypische Nutzungen aufweist, in der die EG-Zone gewerblich genutzt wird und die Geschosse darüber Wohnzwecken dienen.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet als topografisch bewegt dar, welches von Norden von ca. 200 m ü.NN um 8 m nach Süden auf ca. 192 m ü.NN abfällt. Diese Topografie verdeutlicht sich bereits in den Bestandsgebäuden, die teilweise in den Hang hineingebaut sind.

Aktuell werden die Bestandsgebäude im Plangebiet mit Ausnahme eines Wohngebäudes überwiegend gewerblich oder als Lagerfläche genutzt. Eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen ist lediglich auf den Grundstücksflächen des Wohngebäudes gegeben. Zwischen der Lagerhalle und dem leerstehenden Gewerbegebäude im Norden ist eine beschotterte Fläche vorzufinden, die derzeit als Abstellfläche für Pkws genutzt wird. Die Baulücke am Gänsberg zwischen den Hausnummern 10 und 14 ist weder gärtnerisch genutzt noch wird sie anderweitig genutzt, diese stellt sich lediglich als regelmäßig gemähte Rasenfläche dar. Als Baumbestand ist lediglich ein Baum auf dem Flurstück 142/2 zu verzeichnen, welcher auch in Folge der Überplanung bestehen bleiben soll.

4.2 Erschließung

Für die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle wird zur Erschließung der Nachverdichtungsflächen die direkte Anbindung an die bestehende Straße „Zum Gänsberg“ im Norden des Plangebietes gewählt.

Über die Straße „Zum Gänsberg“ ist das Baugebiet gut über die „Ellenbacher Straße“ und „Heppenheimer Straße“ (B 38) an das regionale Straßennetz angeschlossen und hierüber an das Mittelzentrum Viernheim. In ca. 360 m fußläufiger Entfernung befindet sich zudem die Bushaltestelle „Fürth, Marktplatz“.

In der Nachbarschaft liegen ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle, an die der Schmutzwasserkanal des neuen Plangebietes angeschlossen werden kann. Die Kapazitäten im Kanalsystem und bei der Kläranlage sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend.

Die in der Straße „Zum Gänsberg“ bereits vorhandene Trinkwasserversorgung kann an das neue Plangebiet angeschlossen werden.

5 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht.

Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

Der Bebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden.

5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden. Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 0,46 ha nicht UVP-pflichtig.

5.2 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet umfasst ein Wohngebäude im Nordosten, zwei Gewerbebauten mit zugehöriger Stellplatzfläche und Rasen-/Wiesenfläche. Im Südosten befindet sich ein Gehölzbestand auf dem Flurstück 134/9 und ein Nussbaum steht auf dem Flurstück 142/2. Die Gartenflächen im Südosten des Geltungsbereichs stehen zusätzlich unter Ensembleschutz und bleiben infolge der Überplanung des Gebietes unberührt bestehen.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde im Mai 2024 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt, die eine ökologische Einschätzung des Plangebietes abgab und prüfte, ob artenschutzrechtliche Belange zum Tragen kommen. Entsprechend der Ergebnisse der Vorprüfung konnten nach derzeitiger Einschätzung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte festgestellt werden. Im Hinblick auf die Zauneidechse wurde jedoch ein Potenzial für das Vorkommen von Mauereidechsen prognostiziert, aufgrund dessen eine Erhebung auf Präsenz/Absenz eines Eidechsenvorkommens empfohlen wurde. Infolge der Empfehlungen wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Erhebung von Eidechsenvorkommen durchgeführt. Entsprechend der Überprüfung auf ein potenzielles Eidechsenaufkommen wurden insgesamt vier Untersuchungstermine durchgeführt, die im Zeitraum vom 19.04.2024 – 31.07.2024 stattfanden. Bei den insgesamt vier Begehungen konnten jedoch keine Nachweise eines Vorkommens von Zaun- oder Mauereidechse erbracht werden. Somit konnte insgesamt festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der gewachsene Grünanteil im Plangebiet soll weitestgehend erhalten werden, insbesondere die Gehölzstrukturen. Dementsprechend wird sich der Grünanteil auf der Fläche gegenüber dem Status Quo mindestens nicht erheblich verändern bzw. durch die zukünftige gärtnerisch angelegten Freiflächen erhöht und qualitativ verbessert.

5.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Nachverdichtung wird auch in der Gemeinde Fürth weiterhin angestrebt, indem die Flächenpotentiale im Innenbereich aktiviert werden. Durch den Umbau/Abriss der Gewerbebauten sowie durch das Schließen einer Baulücke werden im Innenbereich Flächen bereitgestellt, die der Wohnnutzung zugeführt werden können, ohne dabei neue Flächen im Außenbereich zu versiegeln.

5.4 Boden/Altlasten/Wasserhaushalt

Durch die Überplanung des vorliegenden Gebietes kommt es in einem ersten Schritt zu einem Rückbau der Gewerbebauten, welcher eine Entsiegelung bereits versiegelter Fläche einhergeht. Die neu geplanten Mehrfamilienhäuser weisen im Vergleich mit den Gewerbebauten im Bestand keinen erhöhten Versiegelungsgrad auf, der zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führt. Zudem handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Flächenreserven im Innenbereich aktiviert und somit eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich der Gemeinde vermeidet.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen dokumentiert und die Auswertung historischer Aufzeichnungen ergab keine Anhaltspunkte für Kampfmittel.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Gebiet aufgrund der Topografie nicht möglich, weshalb eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation vorgesehen ist. Der Wasserhaushalt verändert sich zum Status-Quo kaum, da das anfallende Niederschlagswasser Richtung Hauptstraße abfließt.

5.5 Klima und Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft ist nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des Gartenanteils im Baugebiet keine Verschlechterung zu erwarten.

In Bezug auf die klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion des Plangebiets im Zentrum der Gemeinde Fürth ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der geringen Größe des Plangebiets keine nennenswerte klimatische Auswirkung zu erkennen. Auch durch die neu geplante Bebauung wird weder die Kaltluftproduktion noch der Kaltluftabfluss im Plangebiet vermindert, da sich der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage befindet. Im Gegensatz zu dem Bestand kommen die geplanten Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Mindestbegrünung etc.) dem Mikroklima im Plangebiet zu gute.

5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Die im Südosten des Plangebietes befindlichen Gartenflächen sowie außerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude entlang der Hauptstraße stehen unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz, welcher infolge der vorliegenden Planung berücksichtigt wird. Entsprechend der Schutzfunktion des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sollen die vorliegenden Gartenflächen in die Planung nachrichtlich übernommen werden und infolge der Planung unverändert bestehen bleiben. Aufgrund einer sich in die Umgebung einfügende Architektur der geplanten Mehrfamilienhäuser soll sichergestellt werden, dass die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Hauptstraße nicht in ihrem Erscheinungsbild gestört werden.

Aufgrund der besonderen topografischen Lage des Plangebiets sowie den im Norden des Geltungsbereichs benachbarten Friedhofs ist es unentbehrlich, die Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser landschafts- bzw. stadtbildverträglich zu maßregeln. Demgemäß werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, die durch ein ausgebautes Dachgeschoss mit ortstypischen Gauben ergänzt werden. Dabei sollen die Dachgeschosse so ausgebildet werden, dass keine beengende Wirkung auf den Straßenraum „Zum Gänsberg“ sowie den Friedhof von der Planung ausgeht und die Mehrfamilienhäuser sich nicht unproportional aus dem Gelände herausheben.

Durch den Rückbau der bestehenden Gewerbebauten und der maßvollen Architektur der geplanten Mehrfamilienhäuser wird durch die Planung an den Charakter der Umgebungsbebauung angeknüpft, sodass keine negative Überprägung des Landschafts- bzw. Stadtbildes zu erwarten ist.

5.7 Gesundheit/Verkehrslärm

Der durch das Neubaugebiet selbst entstehende Verkehrslärm ist vernachlässigbar.

Generell wird mit der Entwicklung des Plangebietes eine Nachverdichtung im Innenbereich verfolgt, die demnach zwischen bereits bebauten und erschlossenen Bereichen stattfindet.

Demnach ist innerhalb des Ortsgefüges eine gewisse Verkehrsbelastung vorhanden, deren Lärmbelastung das Plangebiet jedoch nicht negativ beeinträchtigt. Durch die bestehende, zwei- bis dreigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße wird der dort emittierende Verkehrslärm abgeschirmt, während aufgrund der Topografie nicht von einer negativen Beeinträchtigung von der westlich gelegenen Ellenbacher Straße ausgegangen werden kann.

Ebenfalls wurden im Rahmen des Lärmaktionsplans Hessen die Hauptverkehrsstraßen sowie die Schienenabschnitte in Fürth untersucht, wobei Maßnahmen zur Lärminderung in Abhängigkeit zu den festgestellten Lärmkonflikten vorgeschlagen und verfolgt werden. Dabei werden für das Plangebiet keine Maßnahmen bzw. Konflikte abgebildet.

5.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.

- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die innerstädtische Erwärmung.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus den Konzeptstudien des Architekturbüros „Träger Architekten“, welches folgende Anforderungen berücksichtigt:

- Die verkehrliche Erschließung ist vorbestimmt, da die nördlichen Grundstücke bereits über die Straße „Zum Gänsberg“ erschlossen sind. Für die innenliegenden Baugrundstücke ist ebenfalls eine Zufahrt im Bestand vorhanden, die auch weiterhin genutzt werden soll.
- Die Bebauung soll unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Umgebung (Ensembleschutz entlang der Hauptstraße, Friedhofsmauer, Pfarrhaus) sich in die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der optischen Gestaltung der Gebäude, wie beispielsweise Dachformen, Dacheindeckung, Gebäudehöhen, Fassadenfarbe etc., einfügen. Dementsprechend sollen die Gebäude entlang der Straße „Zum Gänsberg“ in den Hang gebaut und mit einem heruntergezogenen Dachgeschoss ausgestaltet werden, sodass diese optisch auf der Bergseite wie ein eingeschossiges Gebäude mit einem Dachgeschoss wirken. Dabei werden die Höhen der umgebenden Bebauung berücksichtigt und in dem Konzept integriert (Vgl. Abb. 7).
- Die bestehende Nachbarbebauung mit der Hausnummer 10 soll in die Planung integriert werden und die Möglichkeit ebenfalls auf zwei Vollgeschosse aufzustocken geboten werden.
- Die Lagerhalle mit dem Gewerbebetrieb im Erdgeschoss soll teilabgerissen und um zwei Geschosse aufgestockt werden, um im 1. und 2. OG Wohnnutzung zuzulassen. Die bestehende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss soll weiterhin erhalten bleiben. Dementsprechend bleiben die Grundmauern der Gewerbehalle bestehen und werden lediglich um 2 Geschosse erweitert. Aufgrund des Abrisses des nördlichen Teil der Halle ist die Gesamtkubatur des geplanten Gebäudes sogar geringer als im Bestand.
- Die Mehrfamilienhäuser entlang der Straße „Zum Gänsberg“ sollen mit einem Satteldach, mit Gauben nach Süden errichtet werden. Die Dachflächen auf der Straßenseite sollen mit kleineren, untergeordneten Gauben ausgestaltet werden, die die heruntergezogene Dachfläche strukturieren sollen. Das Dach der aufgestockten Lager-/Gewerbehalle soll ebenfalls mit einem Satteldach ausgestattet werden, welches großflächig mit einer PV-Anlage ausgestattet werden soll.
- Der ruhende Verkehr ist im Zentrum des Plangebietes geplant, wo insgesamt 27 Stellplätze auf der derzeitigen Abstellfläche errichtet werden sollen.
- Es soll eine fußläufige Verbindung zwischen Friedhof und Hauptstraße geschaffen werden.



Abbildung 5: Planungskonzept. Quelle: Konzeptstudie Träger Architekten

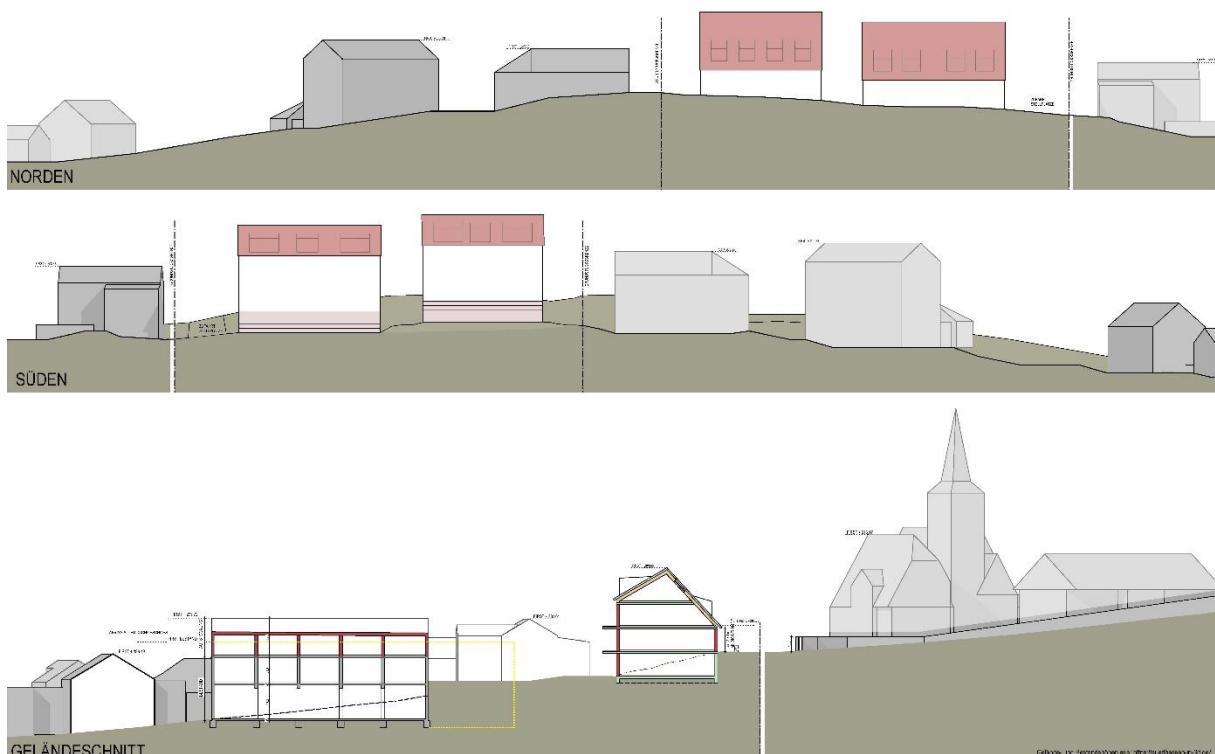


Abbildung 6: Ansicht und Geländeschnitt. Quelle: Konzeptstudie Träger Architekten

6.2 Begründung der schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Planungsziel ist es, die im Bestand befindlichen, gewerblich genutzten Gebäude durch (Teil-) Abriss und Umbauten einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei dient die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der Sicherung und Entwicklung eines dem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietes. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an den konkreten Planungszielen, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegen.

Unterschieden wird hierbei in WA 1 und WA 2. Das Gebiet WA 1 befindet sich im Süden des Geltungsbereichs und umfasst die Fläche der derzeit bestehenden Halle, die ein lokal bekanntes Musikgeschäft beinhaltet. Im Zuge der Planung soll dieses auch weiterhin erhalten bleiben, weshalb in WA 1 die nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. In WA 2 ist es Planungsziel vorrangig Wohnraum zu entwickeln, weshalb hier nur die Wohnnutzung allgemein zulässig ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da die mit diesen Nutzungen im

Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenverbrauch und deren verkehrserzeugenden Wirkung nicht in Relation zu den Planungszielen des Plangebietes stehen. Des Weiteren soll durch diesen Ausschluss im Zuge der Konfliktbewältigung eine erheblich belästigende Wirkung durch Lärm- und Geruchsimmissionen bei einer Ansiedlung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebe vermieden werden.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ (GRZ II) von 0,8 zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, ist die Fläche begrenzt und muss effizient genutzt werden. Besonders die topografische Lage des Gebietes erfordert hierbei eine aufwendigere Erschließung der innenliegenden Bauflächen, um den Anforderungen der Barrierefreiheit, Brandschutz und Verkehrssicherheit gerecht zu werden. Daher ist im Vergleich zu ebenen Lagen ein erhöhter Bedarf Zuwegungen, Treppen, Rampen und ggf. weiteren baulichen Maßnahmen notwendig, die als Anlagen in die GRZ II einzustellen sind.

Zusätzlich ergibt sich aus dem festgelegten Stellplatzschlüssen der Gemeinde Fürth ein fester Bedarf an Stellplätzen, die im Plangebiet untergebracht werden müssen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist hierbei lediglich der gebietsinnenliegende Bereich sinnvoll, um die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Die Festsetzung der GRZ II auf 0,8 ermöglicht es, den voran genannten Anforderungen gerecht zu werden, ohne dass die städtebauliche Qualität des Gebietes beeinträchtigt wird. Durch die gezielte Anordnung und Gestaltung der Nebenanlagen bietet sich auch weiterhin in einem nachverdichteten Gebiet ausreichend Raum für Durchgrünung an, die zur Aufwertung des Wohnumfeld beitragen. Die gesetzliche Kappungsgrenze von 0,8 gemäß BauNVO wird damit ausgeschöpft, um den besonderen Gegebenheiten des Plangebietes Rechnung zu tragen.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Im **WA 1** sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im **WA 2** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird darauf geachtet, dass die überbaute Fläche zum einen bezüglich der Bereitstellung von Wohnraum effizient genutzt wird, zum anderen aber auch entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und der denkmalschutzrechtlichen Situation keine unverhältnismäßigen Gebäudekörper entstehen.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen.

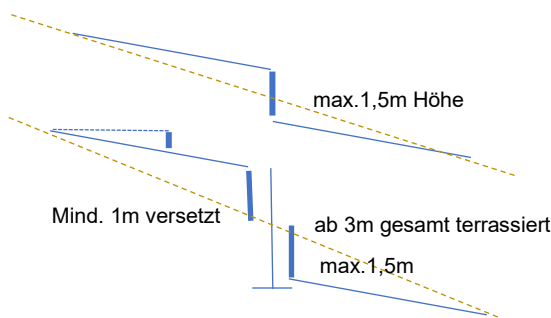
Die OK FFB des EG darf, soweit Kellergeschosse errichtet werden, nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen/gewachsenen Geländeoberfläche oder, soweit aufgefüllt wird, nicht mehr als 0,5 m über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen.

Die maximale FH ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 1,50 m für technische Aufbauten ist zulässig.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen ist 3 m.

Stützmauern für Auffüllungen oder Abgrabungen zwischen Ober- und Unterlieger dürfen an der Grenze zu den Nachbargrundstücken jeweils eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Wenn in der Summe durch die Stützmauern an der Grenze zweier Grundstücke 3 m Höhe überschritten würden, müssen diese durch Ausbildung einer Stufe terrassiert mit 1 m Versatz errichtet werden.



Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen und nachvollziehbaren Höhenfestsetzung im Plangebiet erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über den Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN). Diese Bezugsgröße entspricht dem mittleren Meeresspiegel und ermöglicht eine objektive, wetter- und standortunabhängige Berechnung der Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Höhe über NHN gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung die gewünschte städtebauliche Figur einhält und sich insbesondere aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Situation harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt. Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan als absolute Zahl in Metern über NHN angegeben. Maßgeblich für die Einhaltung der Höhenfestsetzung ist demnach die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes.

A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In **WA 1** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude dürfen hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

A.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In **WA 2** wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Gebäudestruktur an der Straße „Zum Gänsberg“ im Bereich **WA 2** als offene Bauweise festgesetzt. Dabei sollen sich die Gebäude an den Strukturen der bereits bestehenden Umgebungsbebauung orientieren. Im Bereich **WA 1** soll eine Nachverdichtung durch die Aufstockung der bestehenden Gewerbehalle entstehen, deren Baukörper im Bestand die erforderlichen Grenzabstände von 3,0 m unterschreitet. Um dennoch eine Nachverdichtung möglich zu machen, wird in diesem Bereich die abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

Die festgesetzten Baufenster im Plangebiet orientieren sich hierbei an der Konzeptstudie des Architekten Büros „Träger Architekten“, wonach das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung einer gewissen Flexibilität umgesetzt werden kann.

A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, trägt dazu bei, dass weniger Fläche versiegelt, eine unerwünschte Zersiedelung vermieden sowie das Ortsbild gewahrt wird. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch in den entsprechend gekennzeichneten Flächen angelegt werden, um eine flexible Nutzung zu ermöglichen und den Anforderungen der Stellplatzverpflichtung gerecht zu werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern sie als selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO gelten, sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse der Grundstückseigentümer, gewährleistet aber auch durch die Größenbegrenzung eine maßvolle Entwicklung und verhindert eine unerwünschte Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Insgesamt wird sichergestellt, dass auf den Grundstücken nicht nur die eigentlichen Gebäude, sondern auch die notwendigen Nebenanlagen errichtet werden können.

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende Anbindung an die Straße „Zum Gänsberg“ im Norden des Plangebietes wird in den jetzigen Abmessungen übernommen.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Das Plangebiet soll entsprechend des Bestands an die in Norden verlaufende Wohnstraße „Zum Gänsberg“ angebunden werden.

A.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne, ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis, zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel einzustellen (*Vorschlag: $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$ – detaillierte Daten werden im weiteren Verfahren im Zuge des Entwässerungskonzepts ergänzt*). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Bauseuch nachzuweisen. Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Planungsziel ist es, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auch auf den privaten Grundstücken in Retentions- oder Drosselzisternen zurückzuhalten und nur gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann immer um ein Brauchwasservolumen ergänzt werden, soweit sichergestellt ist, dass das erforderliche Rückhaltevolumen durch eine gedrosselte Zwangsentleerung immer bereitsteht.

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 142/2 und 144/1 belastet.

Die in der Planzeichnung mit G 1 gekennzeichnete Fläche wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die in der Planzeichnung mit L 1 gekennzeichnete Fläche wird mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Zur Sicherung der Erschließung und der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit entsprechenden Dienstbarkeiten belastet.

Die mit **GFL 1** gekennzeichnete Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 142/2 und 144/1 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass diese Grundstücke verkehrlich und technisch ordnungsgemäß erschlossen werden können.

Die mit **G 1** gekennzeichnete Fläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Ziel ist es, eine fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße und dem Friedhof zu schaffen und so die Erreichbarkeit des Friedhofs für die Bevölkerung zu verbessern. Damit wird ein Beitrag zur Förderung des Fußverkehrs und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im

öffentlichen Raum geleistet.

Die mit L 1 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die technische Infrastruktur (z.B. Strom, Wasser, Abwasser) sicherzustellen.

A.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Photovoltaikanlagen sind gestalterisch in das Dach zu integrieren und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Die Neigung der PV-Module muss der Dachneigung entsprechen.

Die Farbgebung der Photovoltaikanlagen ist der Dachlandschaft anzupassen. Eine starke farbliche Abweichung, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft stört, ist nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Photovoltaikanlagen herangezogen werden. Damit wird ein Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Sinne des Klimaschutzes geleistet.

Die Photovoltaikanlagen sind gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren und dürfen diese nicht überragen. Die Neigung der PV-Module muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Farbgebung der Module ist der Dachlandschaft anzupassen, sodass keine störende Wirkung ausgeht und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Besondere Rücksicht ist auf die Belange einer denkmalgeschützten Umgebung zu nehmen. Die gestalterische Integration und die Anpassung der Farbgebung der Photovoltaikanlagen dienen dazu, mögliche negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu vermeiden und die Eigenart des Gebiets zu bewahren. Damit werden die Ziele des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes) umgesetzt.

A.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.9.1 Erhalt von Bäumen

Die im Geltungsbereich befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, sind die Bäume wertgleich durch Baumneupflanzungen zu ersetzen.

A.9.2 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 HBO als Garten- oder Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (s. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Statt eines Baumes können auch 5 Sträucher (s. Pflanzliste) gepflanzt werden, die zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die

Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bereits vorhandene einheimische Laubbäume werden angerechnet.

A.9.3 Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als gärtnerisch angelegte Fläche zu erhalten. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen und Versiegelungen nicht zulässig, sofern sie nicht ausschließlich der gärtnerischen Nutzung dienen und von untergeordneter Bedeutung sind. Die Nutzung als Grünfläche ist zu gewährleisten.

A.9.4 Vorbeugender Artenschutz

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

- Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z. B. Fledermäuse, Vögel oder holzwohnende Käfer) betroffen sind.
- Abriss/Rückbauten der Bestandsgebäude dürfen zwischen dem 01.03 bis einschließlich dem 30.09 nicht durchgeführt werden.
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/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.
- Insekten- und artenschutzgerechte Beleuchtung: Um die Beeinträchtigung durch Lichtemissionen für lichtempfindliche Arten (z. B. Insekten, Fledermäuse) zu reduzieren, sind die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insekten- und artenschutzgerechter Beleuchtung mit geringen Streuwinkeln nach dem Stand der Technik auszustatten.

A.9.5 Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.9.6 Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z. B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

Planungsziel ist es, trotz einer Nachverdichtung im Innenbereich eine qualitativ hochwertige Begrünung im Plangebiet zu schaffen. Dabei sollen besonders die Baumbestände im Plangebiet erhalten bleiben, und falls zwingende Gründe gegen einen Erhalt sprechen, diese durch wertgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Um den Grünfaktor im Gebiet im Vergleich zum Status Quo zu erhöhen, soll je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum gepflanzt werden. Dabei haben die verpflichtenden Baumpflanzungen auf den Grundstücken eine ökologische und stadtklimatisch positive Wirkung, die eine Verbesserung der Luftqualität durch die Produktion von Sauerstoff sowie der Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen bedingen.

Entsprechend der denkmalgeschützten Umgebung, zu welcher die östlich befindliche private

Grünfläche gehört, soll diese dauerhaft erhalten werden. Dabei sind bauliche Anlagen und Versiegelungen ausgeschlossen, die einer gärtnerischen Nutzung entgegenstehen.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegeflächen sowie zur Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen und Abflussrohren verfolgen gemeinsam das Ziel, den Schutz des Wasserhaushalts und die Qualität der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet zu sichern. Durch die Festsetzung, dass alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen sind, soll sichergestellt werden, dass die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser, soweit das Gefälle dies zulässt, auf dem Grundstück erhalten bleibt und die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert wird. Dies dient dem Schutz des Wasserhaushaltes und der Vermeidung zusätzlicher Belastung des Kanalnetzes. Um die Qualität des versickernden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist es erforderlich, auch bei der Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen und Abflussrohren besondere Sorgfalt walten zu lassen. Die Festsetzung, dass von diesen Bauteilen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen dürfen, stellt sicher, dass keine schädlichen Stoffe in den Boden gelangen.

Mit diesen Festsetzungen werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung, des Klimaschutzes und der Vorsorge vor Umweltschäden konsequent umgesetzt. Sie tragen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei und sichern die langfristige ökologische Qualität des Gebiets.

B.1. Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

Die Dachform und Dachneigung werden im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt.

WA 1 und WA 2:

Satteldach	15° - 45°
------------	-----------

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach	0° - 15°
--------------------------------	----------

Sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist oder die gleiche Dachform und -neigung wie bei dem Hauptgebäude zur Ausführung kommt.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Zwerch- bzw. Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als 2/3 der Gebäudelänge sein. Durch die Ausbildung von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Dachtraufe nicht durchbrochen werden.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- Vom Ortgang: mindestens 1,25 m,
- Zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,25 m,
- Vom First, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m
- Von der Traufe, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m (gilt nicht für Zwerch- bzw. Zwerggiebel).

Bei Schleppgauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachflächen, auf der die Gaube angebracht ist, verlaufen.

Der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung und -materialien

Die Dacheindeckung aller Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in einem einheitlichen Farbton auszuführen.

Zulässige Materialien für die Dacheindeckung in WA 2 sind Tonziegel oder vergleichbare Materialien, die in der Lage sind, einen einheitlichen Farbton in dauerhafter Weise darzustellen. Metallische oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dächer wird angestrebt, eine Dachlandschaft zu schaffen, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt und die ortstypischen Siedlungsstrukturen aufgreift. Im Vordergrund steht die Einbindung in die gewachsene, teils denkmalgeschützte Umgebung des Siedlungskerns.

Die Festlegung der Dachformen (Satteldach, versetztes Pultdach) und der Dachneigungen orientiert sich an den traditionellen Merkmalen des Ortes. Damit wird sichergestellt, dass die Neubauten das gewachsene Ortsbild nicht stören, sondern sich passend in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Dachaufbauten wie Gauben, Zwerch- oder Zwerggiebel sowie Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unter Einhaltung bestimmter Abstände und Größenbegrenzungen zulässig. Diese Regelungen dienen dazu, die Dachlandschaft übersichtlich und harmonisch zu gestalten und die typischen Proportionen der ortstypischen Bauten zu wahren.

Die Dacheindeckung aller Gebäude ist in einem einheitlichen Farbton auszuführen. In dem Bereich WA 2 sind ausschließlich Tonziegel oder vergleichbare Materialien mit einheitlicher, dauerhafter Farbgebung zugelassen. Metallische oder glänzende Oberflächen sind unzulässig, um störende Reflexionen und Abweichungen vom ortstypischen Erscheinungsbild zu vermeiden. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des Ortsbildes und der denkmalgeschützten Umgebung.

B.2. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 HBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4,00 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen sowie Grenzstützmauern nach B.7 sowie Stützmauern nach B.7 dieser örtlichen Bauvorschriften.

Die Grundstückseinfriedungen dürfen grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecke realisiert werden. Eine Kombination der Einfriedungen ist möglich, der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffpanelen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z.B. als Sichtschutz für Terrassen zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Dies dient der Sicherstellung einer offenen und einladenden Gestaltung des Straßenraums, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und der Wahrung des freien Blickes in das Siedlungsgebiet.

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis 1,50 m zulässig, wodurch ein ausreichender Sichtschutz gewährleistet wird, ohne das Ortsbild durch zu hohe oder geschlossene Einfriedungen zu beeinträchtigen.

B.3. Stellplatzverpflichtung (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 52 HBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage oder einem überdachten Stellplatz (Carport) ersetzt werden.

Die zwingend nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit ergeben sich aus der örtlichen Stellplatzsatzung und sind somit einzuhalten.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

Bodenverunreinigungen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist rechtzeitig vor Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur

Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich, ggf. ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Abpumpen von Grundwasser oder Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation darf nicht erfolgen.

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie bei Abriss- und Umbauarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art 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 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Es wird auf den § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u. a. eine Verpflichtung für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen ableiten lässt.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen.

Schutz vor Vogelschlag:

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z. B. DIN 4109, Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) können beim Bauamt der Gemeinde Fürth, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. .

7 Flächenbilanz der Bauleitplanung

Tabelle 1: Flächenbilanz Bauleitplanung

	Planung (m²)
Allgemeines Wohngebiet WA 1	843
<i>darin Baufenster</i>	650
<i>darin Flächen für Stellplätze</i>	205
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.327
<i>darin Baufenster</i>	884
<i>darin Flächen für Stellplätze</i>	896
Öffentliche Grünflächen	491
Fläche Geltungsbereich	4.661

LITERATURVERZEICHNIS

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

ANHANG

Anlagen

Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen (A-C)

Gutachten

Institut für Faunistik (2024): Artenschutzrechtliche Voruntersuchung.