Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	III
GRZ	GFZ
0,4	1,2
GRZ(2)	WE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,6	max. 1 WE / 145 m² GF
BAUWEISE	
a	ED
MAX. GEBÄUDELÄNGE	
17 m	
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	III
GRZ	GFZ
0,4	1,2
GRZ(2)	WE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,8	max. 1 WE / 83 m² GF
BAUWEISE	
a	E
MAX. GEBÄUDELÄNGE	
25 m	
MAX. GEBÄUDEHÖHE	
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GRZ(2)	WE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,8	max. 1 WE / 85 m² GF
BAUWEISE	
a	ED
MAX. GEBÄUDELÄNGE	
20 m	
MAX. GEBÄUDEHÖHE	
siehe Planeintrag	

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GRZ(2)	WE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,6	max. 1 WE / 185 m² GF
BAUWEISE	
o	ED
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 5 - WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
GRZ(2)	WE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
0,6	max. 1 WE / 160 m² GF
BAUWEISE	
o	ED
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet MU 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MU	II
GRZ	GFZ
0,6	1,2
GRZ(2)	
0,8	
BAUWEISE	
a	
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet MU 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MU	II
GRZ	GFZ
0,6	1,2
GRZ(2)	
0,8	
BAUWEISE	
o	
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

PLANGEBIET	
Plangebiet MU 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MU	II
GRZ	GFZ
0,45	0,9
GRZ(2)	
0,8	
BAUWEISE	
o	
MAX. TRAUFHÖHE	MAX. FIRSTHÖHE
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

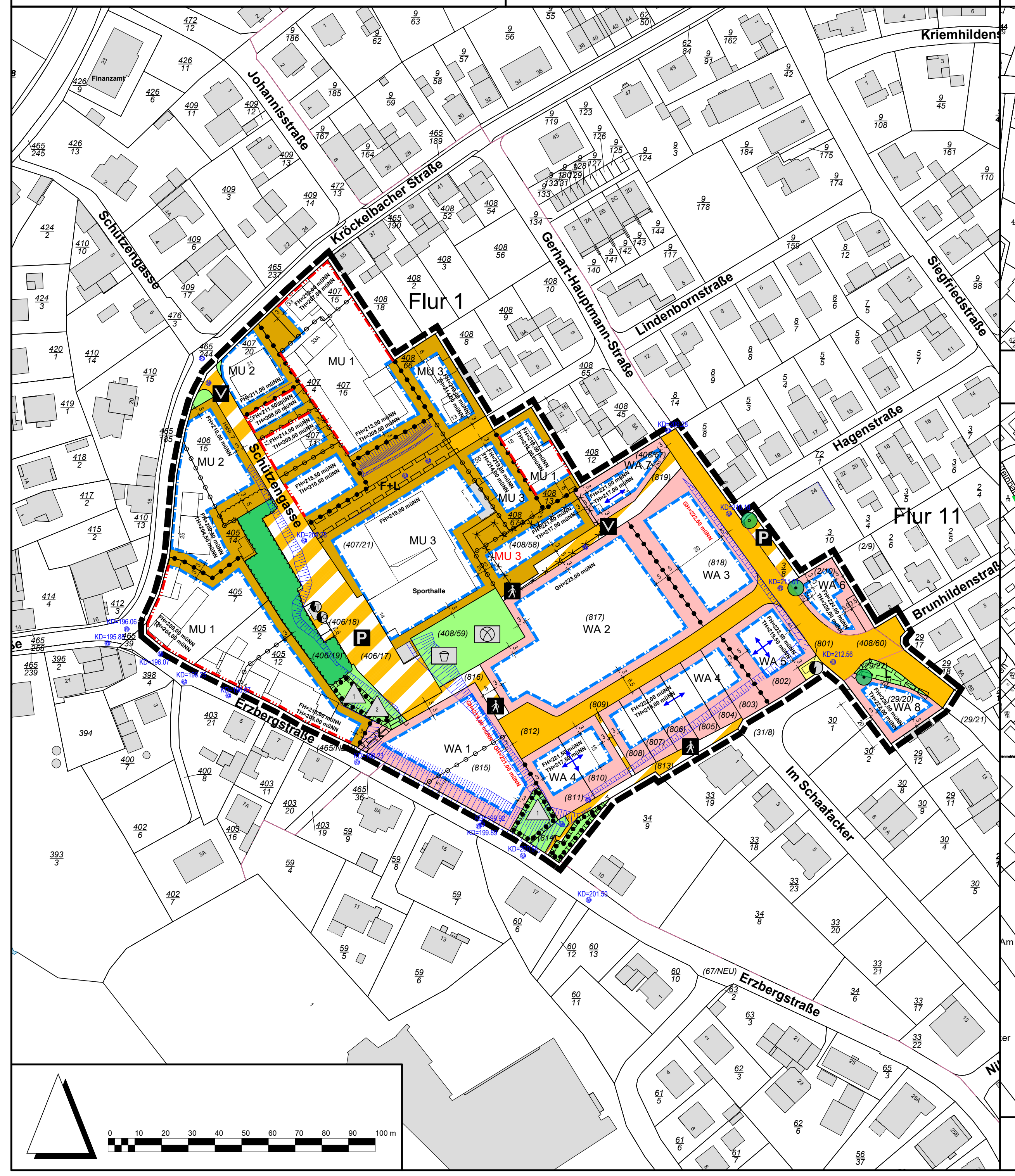
Flur 1	Flurnummer
▨	Böschungsflächen
408/66	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
◇ 20	Gebäude
(817)	geplante Flurstücksnummer des Umlegungsentwurfes

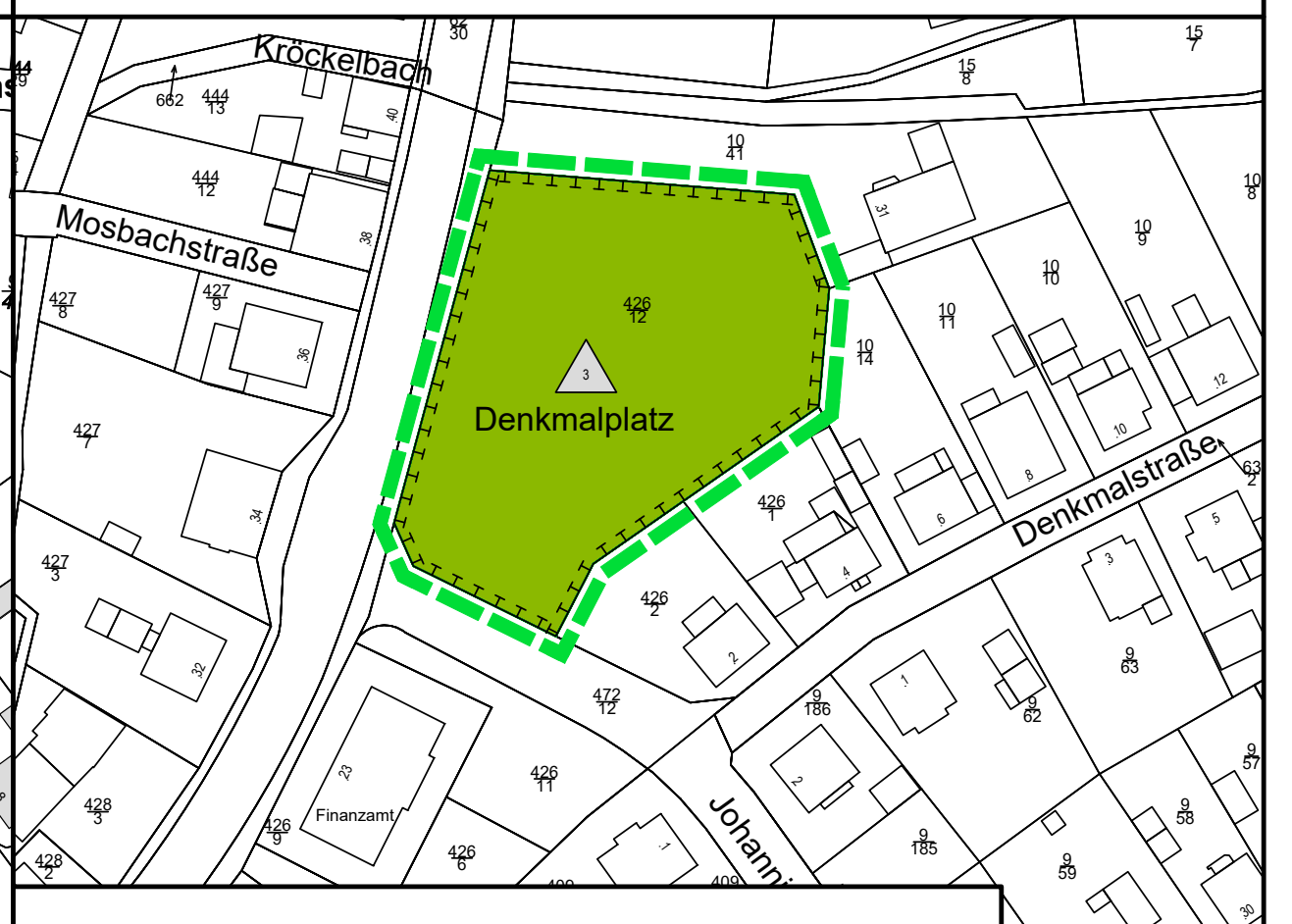
A Zeichnerische Festsetzungen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
🟩 ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Externe Maßnahmenflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
WA 1	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6a BauNVO)
••••••	Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
○○○○○○	Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Höhen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
GH = 223,00 m ü NN	Gebäudehöhe (maximale Gebäudehöhe über Normalnull) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B GH = 223,00 m ü NN
TH = 217,00 m ü NN	Traufhöhe (maximale Höhe über Normalnull) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B TH = 217,00 m ü NN
FH = 221,00 m ü NN	Firsthöhe (maximale Höhe über Normalnull) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) z.B FH = 221,00 m ü NN
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
ED	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
━ ━ ━	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
━ ━ ━	Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
⟷	Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) Ausrichtung der Firstlinien bei geneigten Dächern Ausrichtung gemäß Pfeilrichtung
max. 1 WE / 185 m² GF	Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnen pro m² vollendete Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) z.B.: max. 1 Wohneinheit / 185 m² vollendete Grundstücksfläche
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit und Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
F	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Müllabfuhr + Rettungsdienste + Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
🟧	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
🚶	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
◐	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorenstation) (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
T	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: T= Elektrizität (Transformatorenstation) Q= Elektrizität (Quartiersstromspeicher) (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche
⊗	Zweckbestimmung: Spielwiese (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
●	Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
☁	Anpflanzung Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
⊙	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
•••••	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
🟩	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Maßnahmen Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
┬┬┬┬	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
△ 1	Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

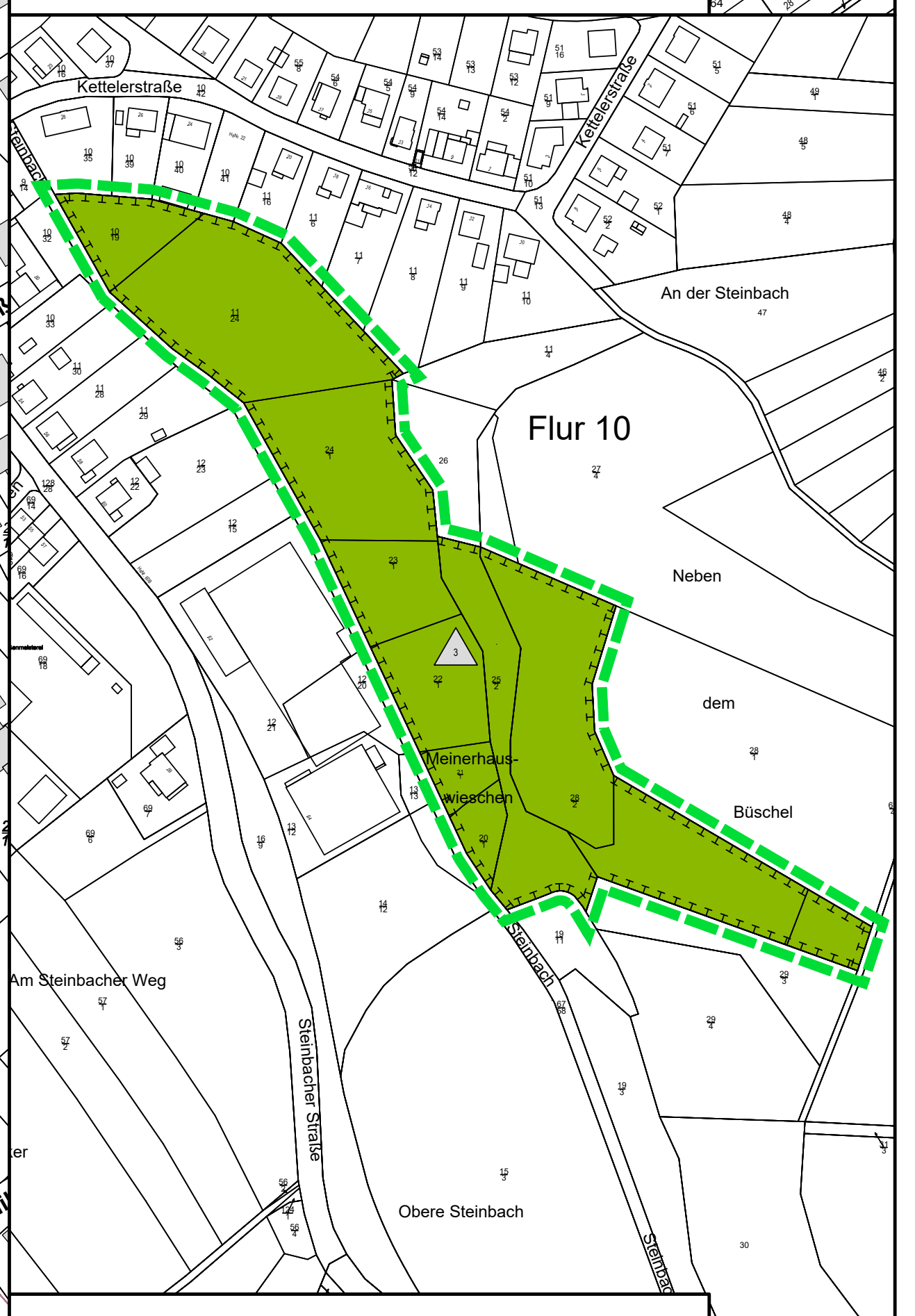
B Narichtliche Übernahme

KD=212.56	Bestehende Kanaldeckelhöhe Angabe in Metern über NN
☒	Niederzulegendes Gebäude





Gemarkung Fürth M 1: 1.000



Gemarkung Fürth M 1: 2.000

C Textliche Festsetzungen

1.
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie eine Geschossfläche von 200 m² nicht überschreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 19, und 20 BauNVO)
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahlen, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 4 (GRZ (2)) sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt (s. Nutzungsschablonen).

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die Höhenfestsetzungen sind aus dem Planeintrag zu entnehmen.
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt des Daches.

Dachaufbauten für Solar, Photovoltaik und Lüftungsanlagen
Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dürfen die festgesetzten Höhen von baulichen Anlagen um max. 1,50 m überschreiten.

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

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

Offene Bauweise
Innerhalb der Plangebiete WA 4 bis WA 8, MU 2 und MU 3 ist eine offene Bauweise definiert. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise
Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 3 und MU 1 ist ein abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Für WA 1 bis WA 3 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) vorgegebenen, Baufenster zulässig.
Für MU 1 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen, Baufenster zulässig.

Für das Plangebiet WA 1 ist die maximale Länge der Baukörper auf 17 m, für das Plangebiet WA 2 auf 25 m und für das Plangebiet WA 3 auf 20 m begrenzt.
In den Plangebieten WA 1 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In dem Plangebieten WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)
Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen
Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind die Firstlinien entsprechend den zeichnerischen Darstellungen linear in Pfeilrichtung auszurichten.

4.
Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 8 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die, in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 185 m² Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 370 m² zulässig.

5.
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen, die die Zufahrtsseite bestimmen, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Für die Plangebiete WA 2 und WA 3 gilt:
Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den Grundstücksgrenzen ohne Beschränkungen der Anzahl gem. HBO, zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

6.
Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind sowie Flächen, die mit Fahrrechten belastet sind, ausgewiesen.

7.
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz und Fußweg.

8.
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)
Innerhalb des Baugebiets sind Flächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation) und Elektrizität (Quartiersstromspeicher) ausgewiesen. Die Standorte sind symbolisch dargestellt. Die Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

9.
Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen.
In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50 %, in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 zu 100 %, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle der Bebauungsplanänderung errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung (Norden, Ostnord bis Westnordwest), beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z.B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.)

10.
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, Spielplatz, Spielwiese und mit Maßnahmen Artenschutz ausgewiesen.

11.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den Baugrundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachfolgender Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestandsbäume sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Für zeichnerische oder textliche festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölze oder Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:
- Bäume: Stu 14-16 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 1:
Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) sind mit (*) gekennzeichnet.

Klimabäume sind robuste Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut vertragen, sie sind mit (K) gekennzeichnet.

Die blau gekennzeichneten Bäume sind als Straßenbäume ungeeignet.

Laubbäume 1. Ordnung

(*,K) Acer platanoides	Spitzahorn
(K) Alnus spaethii	Purpur-Erle
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche
(*) Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

(*,K) Acer campestre	Feldahorn
(K) Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
(K) Carpinus betulus	Hainbuche
(K) Carpinus betulus “Fastigiata”	Säulenhainbuche
(*,K) Malus spec.	Zierapfel
(K) Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
(*) Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
(K) Sorbus aria	Mehlbeere
(K) Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
(*) Salix caprea	Sal-Weide
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht
(K) Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“
Tilia cordata "Rancho"	Amerikanische Stadtlinde "Rancho
(*) Obstgehölze	in Arten und Sorten

Sträucher:

(*) Buddleja davidii	Sommerflieder
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
(*) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
(*) Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
(*) Rosa rubiginosa	Weinrose
(*) Rosa canina	Hundsrose
(*) Sarothamnus scoparius	Besenginster
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht

Begrünung von Hausgärten
Im Plangebiet WA 1, WA 4, WA 5-8 dürfen mindestens 40% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden.
Im Plangebiet WA 2, WA 3 und MU 1-3 dürfen mindestens 20% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden.
Diese Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

Dachbegrünung
Flachdächer von Gebäuden sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu erhalten.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig.

Begrünung von Stellplätzen
Pro abgeschlossene 4 Stellplätze (öffentlich und privat) ist ein standortgerechter Laubbaum, mind. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 6 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Artenschutz

Erhaltung von Gehölzflächen und Bäumen
Die Flächen der Gehölze sind in ihrer Nutzung, Ausprägung und Größe in dem dargestellten Umfang zu erhalten. Abgängige Gehölze / Bäume sind durch standortgerechte Gehölze / Bäume gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze oder Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:
- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Baumhöhlen
Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume sowie Maßnahme 3 - Installation von Fledermauskästen / Nistkästen.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume
Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten
Potenzielle Schlafplätze von Fledermausarten in Fassaden- und Dachöffnungen sind vor dem Beginn von Gebäudearbeiten die Fassade oder den Dachstuhl betreffend, auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Öffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase,zwischen Anfang Mai und Ende August, und nicht während der Winterruhephase, von 01. Dezember bis 31. Januar, angewandt werden. Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl bei nachgewiesener Überwinterung sind nicht möglich. Die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen, ist möglich. Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Die durch Gebäudearbeiten entstehenden Verluste an Quartierpotenzialen sind strukturell auszugleichen, analog zu Maßnahme 3.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten
Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen).

Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER,M. et al., 2022) zu entnehmen.

Beschränkung der Rodungszeit
Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll aus artenschutzrechtlichen Aspekten diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten.

Gehölzschutz
Alle im Plangebiet verbleibenden Einzelgehölze oder Gehölzkomplexe sind gegen eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine ÖBB zu gewährleisten und zu dokumentieren.

Regelungen zur Baufeldfreimachung
Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durch eine Ökologische Baubegleitung zwingend durchzuführen. Bei Auffinden von Brutgeschäften oder Jungvögeln muss der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Begrenzung der Abrisszeiten
Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von Vogelarten genutzt. Veränderungen an und in den als Niststandort genutzten Gebäude sind daher außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; Bei Auffinden von Brutgeschäften oder Jungvögeln muss der Gebäudeabriss bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben und unmittelbar danach durchgeführt werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

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

Ökologische Baubegleitung
Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Monitoring
Für die Maßnahmen 1-3 sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die Maßnahmen 1-3 werden durch ein jähriges Monitoring begleitet, die der UNB vorzulegen sind.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Maßnahme 1 Quartierhilfen Haselmaus
Zur strukturellen Optimierung sind auf den gekennzeichneten Flächen vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sowie auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen.

Maßnahme 2 Erhalt eines Nistgerätes
Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Nistkasten, auf dem Flurstück 406/12, wird wegen seiner Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Wenn der aktuelle Standort nicht erhalten werden kann, muss der Nistkasten vorlaufend zum Eingriff von der Ökologischen Baubegleitung an einen möglichst störungsarmen Standort - möglichst innerhalb des Plangebietes - umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Der neue Standort ist in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

Maßnahmen auf externen Flächen

Die externen Flächen "Denkmalplatz", Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück 426/12 sowie die Flächen der "Steinbachwiesen", Gemarkung Fürth, Flur 10, Flurstück 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24 sind der durchzuführenden Maßnahme 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Maßnahme 3 Installation von Fledermauskästen / Nistkästen
Als Ersatz für den Verlust von Höhlenquartieren und Bruthöhlen in zu beseitigenden Höhlenbäumen durch die Baufeldfreimachung und den Verlust von Quartiersstrukturen und Bruthabitatstrukturen durch den geplanten Abriss der Bestandsgebäude oder einzelner Gebäudeteile der Flurstücke Nr. 408/47, 408/24 und 408/50 sind:
- 24 Fledermauskästen
(Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen)
- und 18 Nistkästen für europäische Vogelarten
(Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen)
zu installieren.
Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen.

12.
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Retentionszisternen sind so zu bemessen, dass für jeden Quadratmeter Grundstückfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird. Dies entspricht rd. 4 cbm je 100 qm abflusswirksame Fläche.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung und Dachform
In den Plangebieten WA 1 bis WA3 gilt:
Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigungen bis 15°

In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigung von 30-45°
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:
- Flachdächer

In den Plangebieten MU 1 bis MU 3 gilt:
Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung bis 45°
Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:
- Flachdächer

In allen Plangebieten gilt:
Dacheindeckung / Dachaufbauten
Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde oder glänzende Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer sowie Dachaufbauten, insbesondere für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

Dachüberstände, Dachaufbauten, Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in Summe nicht mehr als 50% der Trauflänge breit sein. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mind. 0,6 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Fassaden
Fassaden sind mit nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig (entspricht bei geneigten Dächern der Firsthöhe und bei Flachdächern der Attika- bzw. Traufwandhöhe). Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2. Einfriedungen

In allen Plangebieten gilt:
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig sind:
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune,
- Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:
- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,
- Mauern aus Pflanzformsteinen.

Ausnahmsweise sind Mauersockel, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese sind als Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen.

3. Geländemodellierungen

Für die Plangebiete WA 3 und WA 5 gilt:
Das natürliche Gelände der Plangebiete ist an das Straßenniveau der Gerhart-Hauptmann-Straße anzugleichen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze zur Gerhart-Hauptmann-Straße sind unzulässig.

4. Mülltonnenstandplätze

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

E Hinweise und Empfehlungen

Kampfmittelfunde
Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Denkmalschutz
Innerhalb des aktuellen Planbereiches sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs 3 HDSchG bekannt. Auch Bodendenkmäler sind nach § 2 Abs. 2 HDSchG durch Auskunft der hessenARCHÄOLOGIE nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Lärmschutz
Gemäß Lärmschutzgutachten „Bericht 22-3086/TV-Halle“ der Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft vom 22.01.2023 sind im Bereich der Sport- und Mehrzweckhalle folgende Maßnahmen zu beachten:

Freizeit-, Sport- und gewerbliche Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle müssen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für "seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtlinie, Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. TA Lärm einhalten. Hierbei ist zu beachten:

Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Bei seltenen Veranstaltungen sind zumindest im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) Fenster und Türen der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten.

Die festinstallierte elektroakustische Verstärkeranlage in der Mehrzweckhalle ist so einzupegeln (Limiter), dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen von nachts 55 dB(A) für den Beurteilungspegel (Mittelungspegel) bzw. 65 dB(A) für den Spitzenpegel nicht überschritten werden.

Für Fremdverstärker ist die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte durch eine entsprechend eingemessene "Lärmampel" sicherzustellen.

Bei Veranstaltungen ist auf ein rücksichtsvolles Verhalten der Teilnehmer beim Aufenthalt im Freien sowie bei der An- und Abfahrt hinzuweisen.

Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr
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. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Seitens der Brandschutzbehörde wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Std. sowie eine Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 m bis zu den Zugängen der Grundstücke empfohlen.

Baugrund und Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) 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 UmweltDarmstadt, 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. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. 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. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.). Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten. Zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

Altlasten
Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

431.007.050-001.031, Erzbergstraße 2, Status: Fläche nicht bewertet
431.007.050-001.113, Kröckelbacher Straße 33, Status: Fläche nicht bewertet
431.007.050-001.120, Lindenbornstraße 18, Status: Fläche nicht bewertet

Stellplatzsatzung
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Artenschutz

Allgemein
Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Eine von der Bauherrschaft zu beauftragende Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten:
Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind seitlich abzuschirmen und die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Sicherung von Austauschfunktionen:
Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen auf eine bodennahe Maschenweite von rund 10 cm zu achten.

Quartierschaffung für Fledermäuse:
Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Grundwasser
In Teilen des Gebietes ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei Unterkellerungen oder anderen baulichen Maßnahmen an Gebäuden, die in den Erdboden eingreifen, sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Es ist Aufgabe der Grundstücksbesitzer, sich im Hinblick auf eine temporäre Grundwasserhaltung über die wasserrechtlichen Anforderungen zu informieren. Ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Dennoch wird gemäß Hinweis der UWB darauf hingewiesen, dass in der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch, ob in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

Versorgung durch Erdwärme
Das Gebiet befindet sich hinsichtlich des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens in einem Bereich, der hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich für Erdwärme günstig ist. Es ist daher vorbehaltlich des Einvernehmens des Bundesamtes für Entsorgungssicherheit, mit nicht grundsätzlichen Tiefenbeschränkungen zu rechnen.

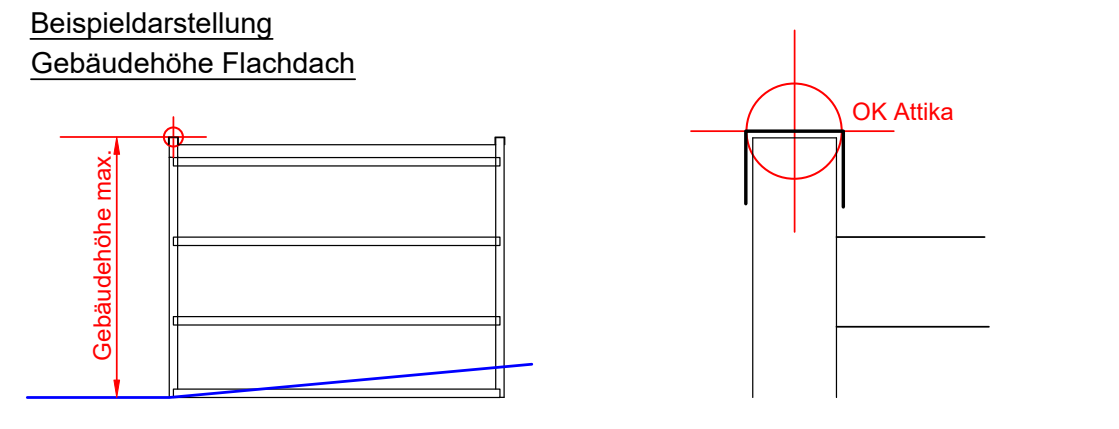
Freiflächenplan
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

Ökologische Aufwertung des Plangebietes
Es wird empfohlen große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

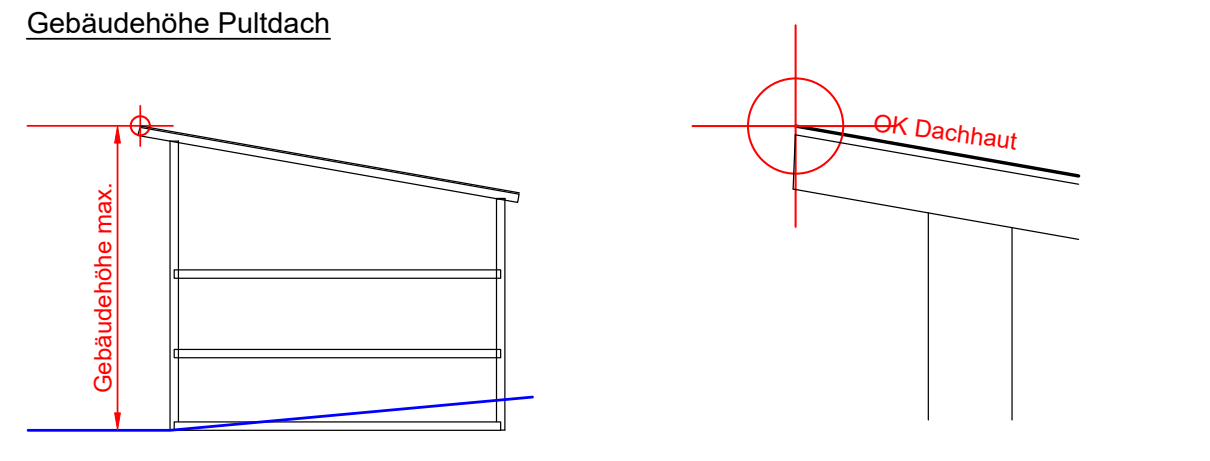
Kriminalprävention
Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren, Bauträger und Architekten zur Städtebaulichen Kriminalprävention an.

F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

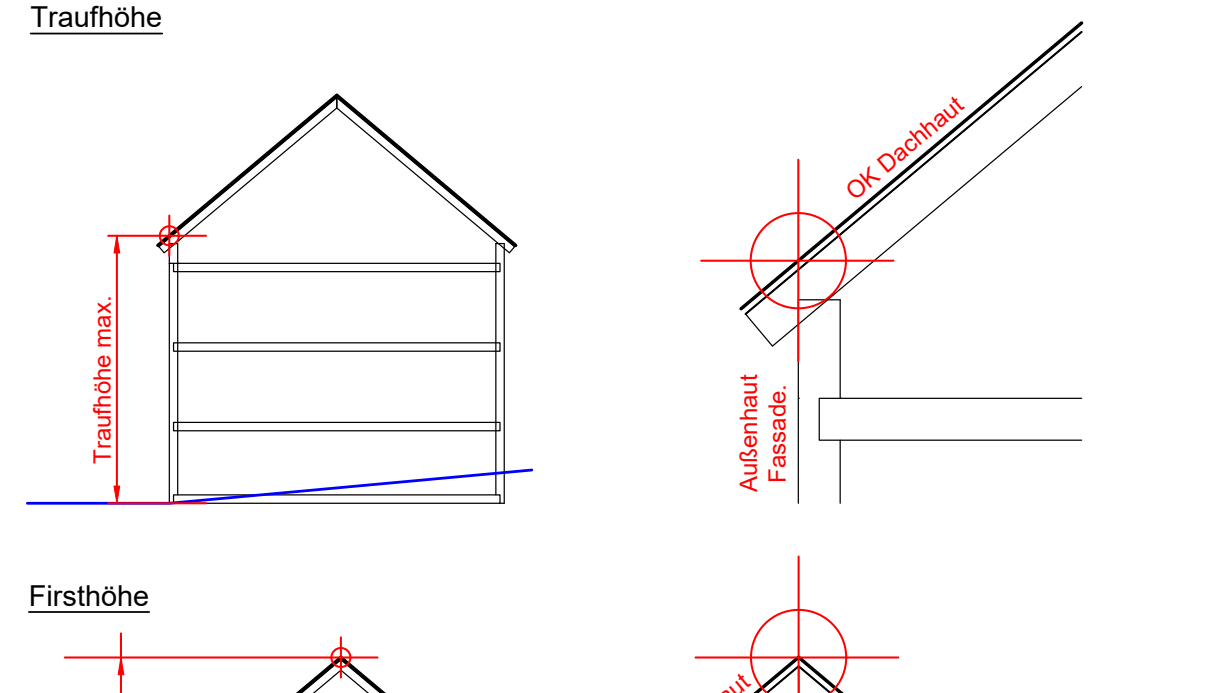
Beispieldarstellung
Gebäudehöhe Flachdach



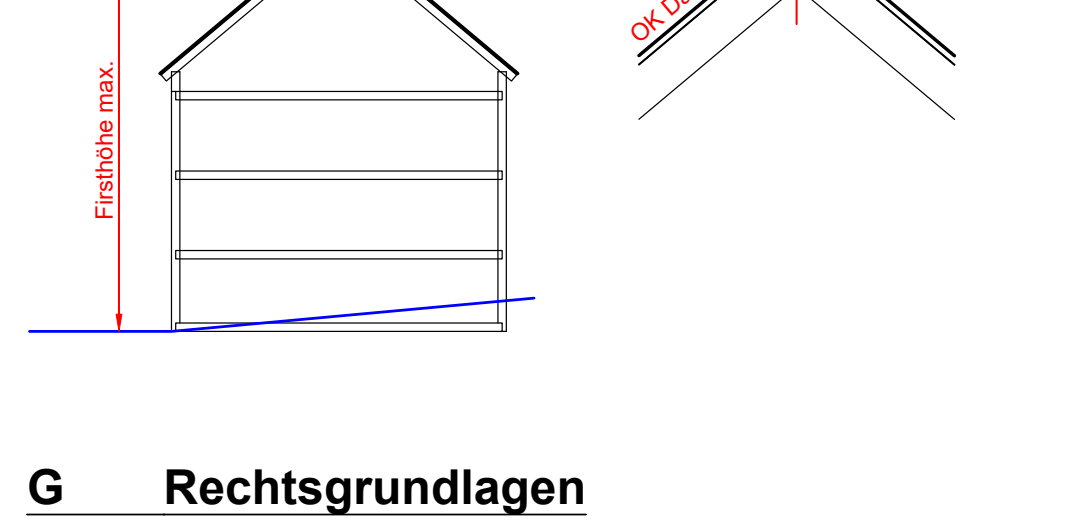
Gebäudehöhe Pultdach



Gebäudehöhe geneigtes Dach
Traufhöhe



Firsthöhe



G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32)

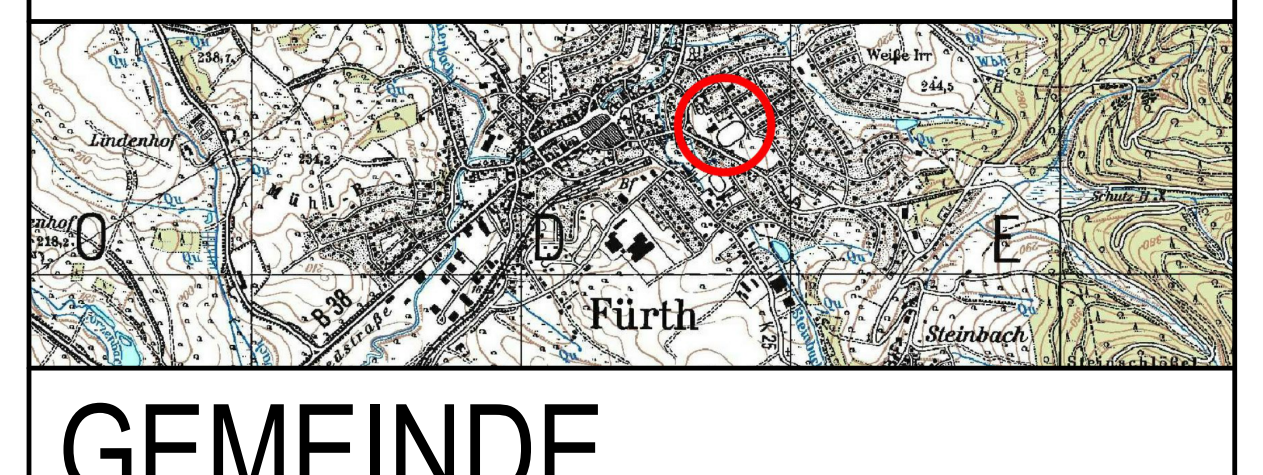
Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ (in Kraft getreten am 24.04.2021) überplant und ersetzt.



GEMEINDE FÜRTH

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

MIT INTEGRIERIRTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SCHÜTZENGASSE / FC SPORTPLATZ

RECHTSPLAN - ENTWURF 2

Schlüsselnummer: 006-31-07-2990-004-FUE50-01

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 829/22 S 829 Zeichnung / Entwurf 2 / S 829 BP-Ä Mai 2025	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
20.01.2025	UH / RA	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
20.03.2025	UH / RA	Katastergrundlage
22.05.2025	UH / RA	Red. Änderung: Erw. Parkplatz - Quartiersspeicher

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de