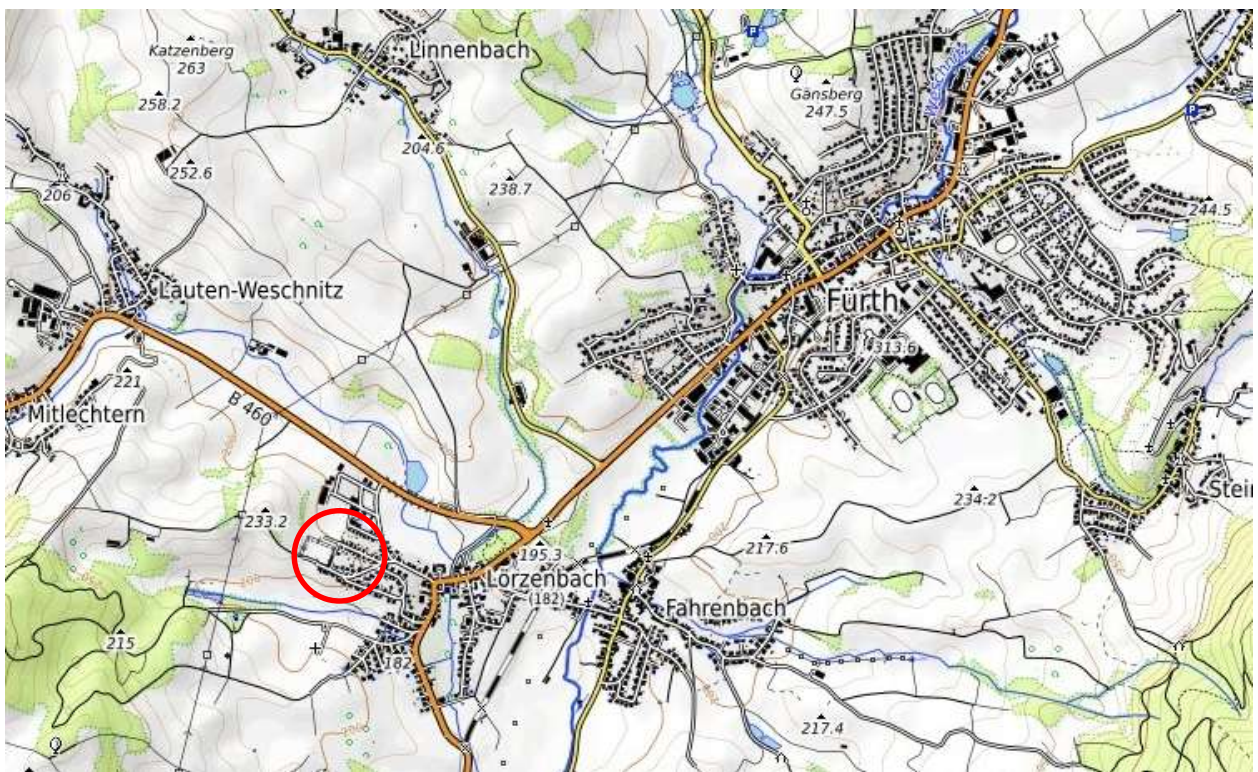




Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach



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

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Entwurf vom Juli 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan LÖ 21 „Am Sportplatz“ (in Kraft getreten am 22.04.2008) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal zulässigen First- und Traufwandhöhen als Höchstmaße entsprechend den Einträgen in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Bei der Realisierung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung wird, anstelle der in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte für die First- und Traufwandhöhen, für den zeichnerisch festgesetzten Bereich „WA1“ des Allgemeinen Wohngebietes eine Höhe von 8,50 m und für den Bereich „WA2“ eine Höhe von 7,00 m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

In der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 8,50 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (Kanaldeckelhöhe).

Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,00 m überschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) auf maximal 10% der realisierten Gebäudegrundfläche um bis zu 2,50 m überschritten werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

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

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

A.5. Fläche für Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport / Soziales / Kultur“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen, mit entsprechendem Nutzungszweck sowie dafür erforderliche Nebenanlagen sowie einer vereinsbezogenen gastronomischen Nutzung.

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind sportlichen Zwecken für den Vereins- und Freizeitsport sowie die dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Flutlichtmasten, Spielerkabinen etc.) allgemein zulässig.

A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser

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

Das im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Überläufe der Zisternen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen. (In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth hingewiesen).

A.6.2. Artenschutzmaßnahmen

Gehölzschutz/-erhalt: Im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Ein Befahren des Kronentraufbereichs mit Fahrzeugen sowie eine Lagerung von Baumaterialien in diesem Bereich ist unzulässig. Für bestehende Bäume die ggf. auch über die zeichnerische Festsetzung hinaus erhalten werden sollen, wird im Übrigen ein bauzeitlicher Schutz vor Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 empfohlen.

Gehölzersatz: Für eingriffsbedingt zu rodende Bäume sind Ersatzbäume zu pflanzen. Je entfallendem Baum ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) anzupflanzen.

Nachsuche nach Nestern mittlerer und größerer Freibrüter bei zu fallenden Bäumen: Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine Begutachtung durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich evtl. vorhandener mittlerer oder größerer Freibrüternester durchzuführen. Alle entsprechend angetroffenen Bäume sind deutlich sichtbar zu markieren.

Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine aktuelle Begutachtung durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

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

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine Ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Baumhöhlen ist eine direkte optische Überprüfung ausreichend. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist hingegen jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Für jeden entfallenden Höhlenbaum sind im Plangebiet zwei Hilfsgeräte für Fledermäuse aus der Typenpalette Fledermausflachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN bzw. Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen. Der Unteren Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße sowie der Gemeinde Fürth ist von der Ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Bauvorlagen ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Für jeden entfallenden Höhlenbaum sind im Plangebiet zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B, Typ 2GR bzw. Typ 2MR oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen. Der Unteren Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße sowie der Gemeinde Fürth ist von der Ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Bauvorlagen ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

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

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig. Die Umzäunung der „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ ist von dieser Regelung ausgenommen.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich Lampen die nach unten strahlen mit warmweißen LEDs bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für die temporär genutzten Beleuchtungen des Sportplatzes (z.B. Flutlichtanlage).

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% ist auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B.1) und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die nachfolgenden Maßnahmen zurückzugreifen, um die Scheiben für Vögel sichtbar zu machen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankengitterbegrünungen). Vorgaben zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen.

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

A.6.3. Unterhaltung und Pflege von Gehölzen

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

A.6.4. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (siehe Festsetzung B.1). Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

A.7. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 40% der Dachflächen von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden. Der Nachweis des Flächenanteiles von Solaranlagen ist nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist der Flächenanteil von Solaranlagen in jedem Bauabschnitt nachzuweisen.

A.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen können aktive Schallschutzmaßnahmen in dem nach bauaufsichtlicher Genehmigung erforderlichen Umfang errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) wird auf 5,50 m über Sportplatzniveau begrenzt.

Innerhalb des gesamten Sportgeländes sind organisatorische oder weitere bauliche Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. optimierte Ausrichtung und Begrenzung der Lautsprechereinrichtungen, Lärmschuttmatten, lärmgedämmte Ballfangzäune etc. möglich und zulässig.

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

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.

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

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

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

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

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

Fassaden und Dachflächen sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), sind zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird (siehe auch Punkt A.6.2).

Neben den in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzten zulässigen Dachformen und -neigungen sind auch begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von maximal 15°) zulässig.

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab 15° Dachneigung sowie zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Dächern mit einer Dachneigung unter 15° (siehe Festsetzung A.6.4) sind ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Für geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung über 15° sind zur Dacheindeckung ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind, unabhängig von der Dachneigung, begrünte Dächer (über die Anforderungen der Festsetzung A.6.4 hinaus) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortsgang sowie 0,50 m zur Gebäudeaußenwand aufweisen.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in stand zu halten.

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten Liste unter Punkt C.7 herzustellen.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zur Herstellung von Geländesprüngen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der

Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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

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

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

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

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

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

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

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

C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird (über die Anforderungen der Festsetzung A.6.1 hinaus) empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Für die Niederschlagswasserversickerung/-einleitung ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnis Antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen, dass die Versickerung/Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser/Oberflächengewässer eingetragen werden können.

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

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

C.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.9 und Empfehlung unter Punkt C.8) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

C.7.1. Bäume (großkronige Arten)

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

C.7.2. Bäume (kleinkronige Arten)

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

C.7.3. Sträucher/Hecken

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

C.7.4. Rank- bzw. Kletterpflanzen

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

C.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

C.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

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

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

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die

Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

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

C.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“

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

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

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

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

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

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

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

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

C.8.3. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7) zu bepflanzen.

C.9. Kampfmittelräumdienst

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

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

C.10. Freiflächenplan

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

C.11. Stellplatzsatzung

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

C.12. Einsichtnahme in Broschüre

Die folgende Broschüre, die den Inhalt einer Festsetzung des Bebauungsplanes (siehe Punkt A.6.2) konkretisiert und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst, kann im Bauamt der Gemeinde Fürth eingesehen werden:

- Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Autoren: Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof und Claudia Wegworth; Herausgeberin: Schweizerische Vogelwarte Sempach; Aktuelle Ausgabe: 3., überarbeitete Auflage, 2022