



**Gemeinde Fürth**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach**



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

## **Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, 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 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach werden der bestehende Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.03.2011) sowie die Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 19.07.1998) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

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

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)**

#### **1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO bestimmt.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

#### **1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen GE 1 und GE 2 „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche maximal 30% der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens aber 300 m<sup>2</sup> einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne der Ziele des Regionalplanes Südhessen führt.
- Im Teilbereich GE 2 kann je Gewerbebetrieb eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, als Ausnahme

zugelassen werden, wenn eine maximale Geschossfläche der Wohnung von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Teilbereich GE 1 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

Es sind ausschließlich solche Betriebe, Betriebsteile und betriebliche Anlagen zulässig, die hinsichtlich der von Ihnen ausgehenden Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes unzulässig:

- Selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung),

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche maximal 30% der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens aber 300 m<sup>2</sup> einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne der Ziele des Regionalplanes Südhessen führt.
- Im Teilbereich GEE kann je Gewerbebetrieb eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine maximale Geschossfläche der Wohnung von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) auf maximal 10% der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,00 m überschritten werden.

## **3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone sind Nebenanlagen ausnahmsweise und nur unterirdisch oder ebenerdig zulässig, sofern Belange des Straßenverkehrs im Bereich der Bundesstraße nicht nachteilig berührt werden. (Hinweis: Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen, bei der auch eine erforderliche Genehmigung zu beantragen ist.)

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 01): Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen von einer Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) durchzuführen. Alle dabei angetroffenen Höhlenbäume

sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter den Punkten V 02 und C 01 umzusetzen.

Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 02): Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (vgl. Punkt V 03). Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) 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 jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen  $> 5^{\circ} \text{C}$ ; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Beschränkung der Rodungszeit (V 03): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.

Gehölzschutz (V 05): An Baufelder angrenzende Gehölzbiotope sind gegen eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material sowie Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zu gewährleisten und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu dokumentieren.

Habitatschutz I (V 06): Bei der Flächenpflege ist die Brutperiode der Stockente zwingend zu berücksichtigen. Eine Mahd im Bereich des Gewässerrandstreifens (mindestens 10m Breite) ist zwischen 15. April und 30. Juni nicht zulässig.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 07): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) auf vorhandene Bodennester abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

Individuenschutz (V 08): Die Durchführung von Erdbauarbeiten muss außerhalb der Emergenzzeit und der daran anschließenden Phase der Eiablage/Junglarvenentwicklung der Bläulingsart - also zwischen 15. September und 15. Juni - erfolgen.

Habitatschutz II (V 09): Baustelleneinrichtungen sowie Zwischenlagerflächen für Erdaushub bzw. Material oder Abstellflächen für Maschinen dürfen im Plangebiet nur in den Bereichen der Gewerbeflächen errichtet werden. Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind durch einen Bauzaun oder eine vergleichbare Maßnahme wirksam gegenüber einer Inanspruchnahme abzugrenzen. Die räumliche Umsetzung erfolgt in direkter Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01), die zudem die fachgerechte Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße dokumentiert. Aufschüttungen innerhalb der zeichnerisch

festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind unzulässig.

#### **4.2 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (den Eingriffen vorauslaufende Maßnahmen)**

Installation von Fledermauskästen (C 01): Für jeden entfallenden Höhlenbaum sind auf dem jeweils betroffenen Grundstück zwei Hilfsgeräte für Fledermäuse aus der Typenpalette Fledermausflachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN bzw. Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Standortfestlegung der Hilfsgeräte kann als Ausnahme auch im gleichem Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt S 01) erfolgen. Die Hilfsgeräte sind durchnummerieren, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind. (siehe auch Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte unter Punkt C.8.2.)

Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring (S 03) zu begleiten, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erfolgt. Hierbei sind alle installierten Hilfsgeräte zu untersuchen. Im Rahmen der Kontrolle sind die Belegung der Kästen durch Fledermäuse zu dokumentieren (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren, Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen zu beseitigen. Beschädigte oder abgängige Kästen sind zu registrieren und kurzfristig zu ersetzen. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen (also zwischen April bis August), um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist jährlich ein Monitoring-Bericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

##### Vorgaben zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte

- Für die Befestigung der Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Nägel aus Aluminium zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Belastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.

Struktureller Ersatz abgängiger Großnester (C 02): Für jeden entfallenden Standort eines Großnestes sind auf dem jeweils betroffenen Grundstück jeweils zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht (Ø 40 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen zu installieren. Die Standortfestlegung der Hilfsgeräte kann als Ausnahme auch im gleichem Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Weidenkörbe sind in mindestens 6-8 m Höhe in Astgabeln geeigneter Trägerbäume zu befestigen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt S 01) erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring (S 03) zu begleiten. Im Rahmen der Kontrolle ist jede Belegung der Nistkörbe zu dokumentieren. Beschädigte oder abgängige Nistkörbe sind zu registrieren und kurzfristig zu ersetzen. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der

Brutperiode der Zielart (hier: Waldohreule) (also zwischen 15. April und 30. Juni). Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist jährlich ein Monitoring-Bericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

### 4.3 Kompensationsmaßnahmen

#### Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

Habitatentwicklung (K 01): Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Teilgeltungsbereiches 1 gelten folgende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen:

- Eine Beweidung ist unzulässig.
- Grundsätzlich ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.
- Extensive Nutzung und Pflege mit einer zweischürigen Mahd der Flächen; Der erste Schnitt muss bis 31. Mai erfolgen; ein Mahdtermin nach dem 01. Juni und vor dem 15. September ist nicht zulässig. Der zweite Schnitt darf erst ab dem 16. September erfolgen.
- Verzicht auf schwere Maschinen und insbesondere Verzicht auf das Walzen der Flächen; Ein Abschleppen mit leichtem Gerät (umgedrehte Eggen o.Ä.) zur Beseitigung von Maulwurfshügeln u.Ä. ist zulässig, hat aber außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.
- Etablierung einer Saumgesellschaft (3 bis 5m breit) entlang des Lörzenbachs als Wechselbrache.

Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring (S 03) begleitet, bei dem Einhaltung der Bewirtschaftungsauflagen überprüft, die Entwicklung der Wiesenknopf-Vorkommen quantitativ erfasst und die räumliche Verbreitung zu dokumentieren ist. Weiter ist, während der Emergenzperiode der beiden Zielarten (15. Juli bis 15. August), eine gezielte Nachsuche nach *Maculinea*-Vorkommen durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist jährlich ein Monitoring-Bericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

#### Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Teilgeltungsbereiches 2 (Gemarkung Fürth, Flur 6 Flurstück Nr. 48 (teilweise)) gelten folgende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen:

Das aus Ackerland durch Einsaat hervorgegangene Frisch- und Feuchtgrünland ist durch extensive Pflege in seiner Artenvielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen weiterhin als Wiesen zu nutzen:

- Mahd der Wiese maximal zweimal pro Jahr:
  1. Schnitt zwischen dem 1. Juni und dem 1. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September
- Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen.
- Duldung und Erhaltung von temporären Vernässungen
- Grundsätzlich ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.
- Verzicht auf Pflegeumbruch

Die auf der Fläche befindliche Bachrinne ist zu erhalten und an den Rändern maximal einmal jährlich, mindestens aber alle drei Jahre abschnittsweise zu mähen.

Die vorhandenen Obstbäume der Obstbaumreihe sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.

#### 4.4 Sonstige Maßnahmen

Ökologische Baubegleitung (S 01): 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 (ÖBB) einzusetzen.

Verschluss von Bohrlöchern (S 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten (E 03): 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.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 04): Das für Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle aus Holz (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 05): Für die Außenbeleuchtung sowie für angestrahlte sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal ~~3.000~~ 2.700 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen ~~oder abzuschirmen~~, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Außerhalb von Gebäuden ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig. Innerhalb von Gebäuden ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unterhalb der Bemessungshochwasserlinie (175,16 m ü. NHN) nur unter der Voraussetzung dicht schließender Umfassungen zulässig. Grundsätzlich ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. (siehe auch Hinweise unter Punkt C.5)

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

#### 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Vermeidung von Einleitungen: Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den „Lörzenbach“ ist nicht zulässig.

## **5. Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Auf mindestens 25% der Dachflächen von Gebäuden 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.

## **6. 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 25b BauGB)**

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

Innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15% anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bauflächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum. Bestandsbäume sowie die im Bereich von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 15,0 m<sup>2</sup> sind an den östlichen Gebietsgrenzen zwingend zu begrünen. Transformationsstationen sind hiervon ausgenommen.

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.9.) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

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

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

## **7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als neue Höhe der überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete bzw. des Urbanen Gebietes wird gemäß § 6 Abs. 4 HBO die angegebene Bezugshöhe innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche („Mitlechterner Straße“) festgesetzt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist entsprechend der Bestimmungen in der Nutzungsschablone zu ermitteln.

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

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

Fassaden und Dachflächen sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), sind zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird (siehe A.4.4 Punkt E 03).

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer (Dachneigung über 15°) sowie zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Fachdächern und flach geneigten Dächern (Dachneigung unter 15°; siehe Festsetzung A.4.6) sind ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Für geneigte Dachflächen (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.7 hinaus) zulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,0 m 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. Schlep-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Im Bereich der Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig (Baubeschränkungszone siehe nachrichtliche zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan).

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,0 x 4,0 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der baulich realisierten Firsthöhe (bei Flachdächern Traufwandhöhe) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,0 x 6,0 m nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

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

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (siehe Punkt Nr. C.9.) herzustellen. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Sichtwinkel an Grundstücksausfahrten (Mindestsichtfelder der Anfahrsicht) sind zwischen einer Höhe von 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

Böschungen an Auffüllungen sind mit einer Neigung von maximal 30° auszuführen. Die Errichtung von Stützmauern ist entlang der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ unzulässig.

(Talseitige) Außenwandhöhen über 15,0 m sind unzulässig und durch Maßnahmen der Geländeprofilierung (Auffüllungen) zu vermeiden. Hierdurch entstehende Geländeböschungen sind mit Oberboden anzudecken und zu begrünen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern und Aufschüttungen im Bereich von Nachbargrenzen unverändert gelten.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird 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 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).

### **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.

### **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. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind der Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift

Technische Babestimmungen (H-VV TB) und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ 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.

#### **4. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Zuständige Stelle ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Im Rahmen der Erlaubnis-anträge sind die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den aktuellen Arbeits- und Merkblättern der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Hierdurch ist der Nachweis zur schadlosen Versickerung sowie zur Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen zu erbringen.

#### **5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von 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.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542). Diese Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten.

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

Von den Bauherren sind z.B. die besonderen Anforderungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung) zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung, Betriebstankstellen), die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, nicht nur anzeige- sondern auch prüfpflichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle sind. Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes ergibt sich hier folgender Prüfturnus: oberirdische Anlagen: 5-jährlich; unterirdische Anlagen: 2½-jährlich.

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.

Die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Hinweise der BeStWag (Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Und auch der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden bekannt. Es liegen keine diesbezüglichen Informationen vor und sind aufgrund der bisherigen Grünland- und Ackernutzung auch nicht zu erwarten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

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.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet darf für eventuelle Auffüllungen nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Auffüllungen sind nur mit Zustimmung der unteren Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße (Abteilung Wasser- und Naturschutz) zulässig.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür:

- Unterhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden unterschreitet.

- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggf. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

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

## **6. Immissionsschutz**

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

## **7. Empfehlung für die Verwendung regenerativer Energieträger und die Solarenergienutzung**

Zur Minimierung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen.

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.

## **8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes**

### **8.1 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

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 (z.Zt. §§ 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

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

## **8.2 Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“**

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

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendende Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt C.9).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und aus regionaler Herkunft stammen (Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 04)). 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:

- 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 schwach geneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

## **8.3 Ökologische Aufwertung des Plangebietes**

Aus Gründen des Artenschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird folgendes empfohlen:

Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): Es wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

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

Bei Einfriedungen sollten unbehandelte Zaunpfähle aus Holz (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden (Metallpfosten sollten möglichst nicht eingesetzt werden).

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

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.9.) zu bepflanzen.

## 9. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.5.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit \* gekennzeichnet.

### 9.1 Laubbäume

*Acer campestre*\* (Feldahorn), *Acer platanoides*\* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus x carnea* (Rotblühende Roskastanie), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Weiß-/Sandbirke), *Carpinus betulus*\* (Hainbuche), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Castanea sativa*\* (Edelkastanie), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“ (Rotdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fagus sylvatica* „Fastigiata“ (Säulenbuche), *Juglans regia* (Walnuss), *Magnolia i.S.* (Magnolien), *Malus sylvestris*\* (Wildapfel), *Morus alba* (Weiße Maulbeere), *Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), *Prunus avium*\* (Vogelkirsche), *Prunus domestica* (Pflaume), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), *Pyrus calleryana* (Stadtbirne), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur*\* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche), *Robinia pseudoacacia*\* (Scheinakazie), *Robinia pseudoacacia* „Monophylla“\* (Straßen-Scheinakazie), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea*\* (Salweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica*\* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata*\* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze\* in Arten und Sorten und diverse *Salix*\*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

### 9.2 Sträucher/Hecken

*Acer campestre* (Feldahorn), *Buddleja davidii*\* (Schmetterlingsflieder), *Buxus sempervirens* (Buxbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum*\* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina*\* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa*\* (Weinrose), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sarothamnus scoparius*\* (Besenginster), *Taxus baccata* (Eibe), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix*\*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

### 9.3 Kletter- und Rankpflanzen

*Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie), *Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelieber),

Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich), Rosa i.S. (Kletterrosen in Sorten)

## **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 begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

## **11. Stellplatzsatzung**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

## **12. Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den 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.

## **13. Einsichtnahme in Broschüre**

Die folgende Broschüre, die den Inhalt einer Festsetzung des Bebauungsplanes (siehe Punkt A.4.4) 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