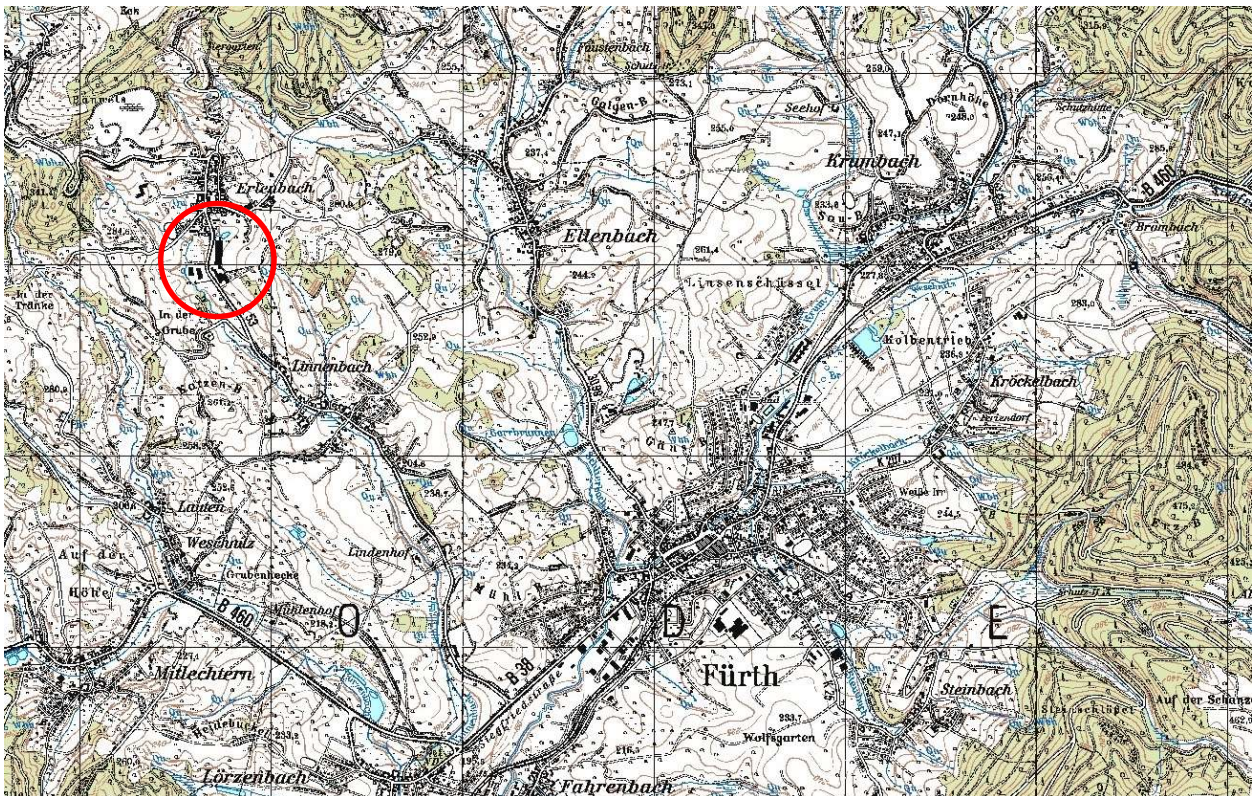


**Gemeinde Fürth**

## **Bebauungsplan „Klebirr“ im Ortsteil Erlenbach**



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

## **Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

2. Entwurf vom April 2024

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Klebirr" im Ortsteil Linnenbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

## **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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO bestimmt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.

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

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

Innerhalb der Gewerbeflächen GE2 und GE3 sind ausschließlich solche Anlagen und Betriebe zulässig, die hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen werden könnten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen unzulässig sind:

- Selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe und
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandel für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB führt.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird bestimmt, dass eine allgemeine Wohnnutzung im Bereich des Gebäudes Paul-Josef-Straße 12 innerhalb des Teilbereiches GE2 (Flur 1, Flurstück Nr. 27/19) zulässig ist, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans bereits bauaufsichtlich genehmigt war. Dies schließt auch Änderungen und Erneuerungen des wohngenutzten Gebäudes ein, wobei sich die Wohnfläche um maximal 10 % gegenüber der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässigerweise errichteten Wohnfläche vergrößern darf.

## **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 im GE um bis zu 2,00 m und im WA um bis zu 1,0 m überschritten werden.

## **3. Flächen für Gemeinbedarf mit bedingtem Baurecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden unter der Bedingung des entsprechenden Flächenerwerbs durch die Gemeinde Fürth für die entsprechende Nutzungen festgesetzt. Sofern der Flächenerwerb nicht erfolgt bzw. in der Zeit bis zu einem entsprechenden Flächenerwerb gilt dort als bedingte Festsetzung eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald. Hinweis: Die Gemeinde beabsichtigt nur einen der beiden Standorte entsprechend zu erwerben bzw. zu nutzen.

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die festgesetzten Grünflächen sind ihrem Nutzungszweck entsprechend zu nutzen und zu pflegen bzw. dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldartige Parkfläche“ sind Anlagen zur privaten Tierhaltung und Freizeitnutzung sowie Lagergebäude für Brennholz zulässig, wobei die Grundfläche aller baulicher Anlagen (außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen) zusammen 160 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Bei keinem Gebäude darf die Grundfläche das Maß von 75 m<sup>2</sup> übersteigen. Gebäude sind insbesondere an den Standorten der bestehenden Gebäude (gemäß Planeintrag) zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ sind Anlagen zur privaten Tierhaltung und Freizeitnutzung „Pferdesport“ sowie ein Gartenhaus/Unterstand bis maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche von Gebäuden innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ ist insgesamt (Summe aller Gebäude) auf maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind neben den zweckgebunden zulässigen Wegen der Parkanlage auch Fluchtwege des östlich benachbarten Gebäudes Paul-Josef-Straße Nr. 10 (Flur 1, Flurstück 27/19) zulässig.

## **6. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

## **7. Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen für Wald sind ordnungsgemäß zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Gebäude und Tierhaltung sind innerhalb der Waldfläche unzulässig.

Die gesamte Fläche des Flurstücks Nr. 8 in der Flur 1 der Gemarkung Linnenbach wird – mit Ausnahme der festgesetzten Wegeflächen - als Wald festgesetzt. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sowie die auf dem Flurstück festgesetzten Allgemeinen Wohnbauflächen dürfen nur unter Bedingung einer forstrechtlichen Genehmigung entsprechend genutzt werden (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).

Die Fläche für Wald darf eingefriedet werden, sofern hierfür eine forstrechtliche Genehmigung erteilt wurde. (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB)

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

### **8.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind als verbindliche Regelungen umzusetzen um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet.

*Die nachfolgend mit „V“ gekennzeichnete Maßnahmen basieren auf dem Artenschutzfachbeitrag des „Büros für Umweltplanung Rimbach“ (Herr Dr. Winkler) und die mit „VM“ gekennzeichnete Maßnahmen auf dem Fachbeitrag „memo-consulting“ (Hr. Eppler).*

V 01 Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als ‚schonende Rodung‘ erfolgen. Hierzu hat in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase nicht gerodet werden. Erst nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) dürfen die Wurzelstöcke entfernt werden. Im Eingriffsfall (hier: Gehölzrodung) sind zur strukturellen Optimierung – jeweils bis zum Ende der Winterruhephase – in den Randzonen der im Plangebiet festgesetzten Waldfläche vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

V 02 Erhalt von Höhlenbäumen: Höhlenbäume sind zu erhalten. Dies gilt für bereits festgestellte Höhlenbäume gem. Fachbeitrag Büro für Umweltplanung Rimbach bzw. Darstellung im Bebauungsplan sowie auch für alle sonstigen Bäume, die Baumhöhlen aufweisen (Insbesondere auch die im Fachbeitrag memo-consulting aufgezeigten Höhlenbäume). Eine Entnahme diese Bäume zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist als Ausnahme möglich, muss aber zwingend in Verbindung mit V 03 sowie C 01 und C 02 erfolgen.

V 03 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Sollte die Rodung eines Höhlenbaumes unvermeidlich sein, muss diese grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

V 04 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für höhlenbrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse mit einer Bindung an Baumhöhlenstrukturen, ist in jedem Fall unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren; die Rodung muss zwingend die Maßnahmenvorgaben von V 03 berücksichtigen.

V 05 Erhalt bestehender Nistgeräte: Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Nistkästen (siehe Lagedarstellung im Artenschutzfachbeitrag Büro für Umweltplanung Rimbach) sind wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zu möglichen Eingriffen von einer fachlich qualifizierten Person an einen störungsarmen Standort innerhalb der Waldfläche in möglichst geringer Entfernung zum Ursprungsstandort umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die neuen Standorte sind gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

V 06 Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze, den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze.

V 07 Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Etliche der im Landschaftsraum erwartbaren Fledermausarten nutzen - potenziell - die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben); auch eine Überwinterung hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen ist nicht auszuschließen; daher sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen; Gebäuderisse und -öffnungen sind vor dem Beginn der Gebäudearbeiten (Abriss, Umbau, Sanierung) auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Hinweis: Diese Maßnahme bezieht sich auf Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude oder Teilen davon.

V 08 Erhalt eines Horstbaumes: Der im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Horstbaum ist zu erhalten.

V 09 Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudearbeiten: Aktuell sind die im Plangebiet vorhandenen Gebäude von synanthrop orientierten Vogelarten als Nistplätze nutzbar; demnach kommt den Gebäuden eine potenzielle Bruthabitatfunktion zu; Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind daher außerhalb der Brutzeit (zulässiger Zeitraum: 01.10. bis 28.02.) durchzuführen um Verbotstatbestände bei Vertretern dieser Artengruppe zu vermeiden. Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, sind die Gebäude rechtzeitig vor dem Beginn entsprechender Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung) zu untersuchen.

Bei Feststellung eines aktuellen Brutgeschäfts (hierzu zählt auch der beginnende Nestbau) sind die Arbeiten bis zum Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

V 10 Beschränkung der Ausführungszeit bei Erdarbeiten: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

VM 1: Sichtbarmachung der Fensterscheiben für Vögel: Bei Gebäudefenstern mit einer durchgängigen Glasfläche über 0,5 m<sup>2</sup> ist auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden, um die Fensterscheiben für Vögel sichtbar zu machen. Die Sichtbarmachung kann auch durch die Unterteilung der Fenster durch Sprossen, die Verwendung von Milchglas oder durch in geringem Abstand vor den Fenstern rankenden Pflanzen oder durch geeignete Markierungen auf den Fensterscheiben erfolgen.

VM 2: Schutz von Insekten und Fledermäusen: Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Außenleuchten dürfen nur nach unten in Richtung der zu beleuchtenden Flächen abstrahlen. Eine Außenbeleuchtung ist im Bereich der Gewerbegebiete nur zwischen Gebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig. Als Ausnahme können Leuchten in anderen Bereichen dieser Grundstücke zugelassen werden, wenn dies für den Betriebsablauf erforderlich ist (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen). Es sind auch nur die Flächen zu beleuchten, auf denen ausreichende Helligkeit (z.B. im Sinne von Unfallverhütungsvorschriften oder zur Gewährleistung der Betriebsabläufe bzw. einer angemessenen Nutzung) erforderlich ist.

VM 3: Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich der nördlichen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ist zum nördlichen Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 23/5) ein Amphibienzaun zu errichten und das Baufeld im Plangebiet durch eine fachlich qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung) nach Amphibien abzusuchen. Bei Baubeginn zwischen Dezember und Anfang Februar ist eine Absuche nicht erforderlich. Bei der Absuche gefundene Amphibien sind in den Bereich nördlich des Amphibienzauns zu verbringen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

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

*Die nachfolgend mit „C“ gekennzeichnete Maßnahmen basieren auf dem Artenschutzfachbeitrag des „Büros für Umweltplanung Rimbach“ (Herr Dr. Winkler).*

C 01 Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den nicht ausschließbaren Verlust potenzieller Quartierbäume (vgl. V 03) ist von der ökologischen Baubegleitung je Höhlenbaum der beseitigt werden muss, vorlaufend zum Eingriff im Bereich der Waldfläche oder der Grün- oder Landwirtschaftsflächen oder an sonstigen geeigneten Stellen innerhalb der Wohn- oder Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Fledermauskasten der Typenpalette Flachkasten Typ 1 FF oder Fledermaushöhle 2 FN zu installieren. Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Ersatzquartiere sind für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren zu erhalten. Ein späteres Umhängen der Kästen innerhalb des Plangeltungsbereichs ist möglich, jedoch

gegenüber der UNB durch eine fachlich qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung) zu dokumentieren.

**C 02** Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den nicht ausschließbaren Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter -vgl. V 03) sind von der ökologischen Baubegleitung je Höhlenbaum der beseitigt werden muss, vorlaufend zum Eingriff im Bereich der Waldfläche oder der Grün- oder Landwirtschaftsflächen oder an sonstigen geeigneten Stellen innerhalb der Wohn- oder Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs ein entsprechender Nistkasten der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M sowie Nischenbrüterhöhle Typ 1N zu installieren. Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Die Nistkästen sind für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren zu erhalten. Ein späteres Umhängen der Kästen innerhalb des Funktionsraumes ist möglich, jedoch gegenüber der UNB durch eine fachlich qualifizierte Person (Ökologische Baubegleitung) zu dokumentieren.

### **8.3 Kompensationsmaßnahmen**

*Die nachfolgend mit „K“ gekennzeichnete Maßnahmen basieren auf dem Artenschutzfachbeitrag des „Büros für Umweltplanung Rimbach“ (Herr Dr. Winkler).*

**K 01** Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für Verluste von potenziellen Gebäudequartieren (bspw. durch Umbau-, Sanierungsarbeiten und ggf. auch Gebäudeabriss) sind entsprechende Hilfsgeräte im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) einzubauen; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig, die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Hinweis: Diese Maßnahme bezieht sich nur auf Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude oder Teilen davon; bei einer vollständigen Betroffenheit des Bestandsgebäudes sind fünf Quartiersteine vorzusehen; bei Teilinanspruchnahmen ist dies anteilig durchzuführen.

**K 02** Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für Verluste von potenziellen Gebäudequartieren (bspw. durch Umbau-, Sanierungsarbeiten und ggf. auch Gebäudeabriss) sind entsprechende Hilfsgeräte im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu installieren. Um einen unmittelbaren Nistplatzersatz für synanthrop orientierte, höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) einzubauen; zu verwenden sind Niststeine der Typenauswahl 24 bis 26; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig, die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Hinweis: Diese Maßnahme bezieht sich nur auf Abriss, Umbau oder Sanierung des Bestandsgebäudes oder Teilen davon; bei einer vollständigen Betroffenheit des Bestandsgebäudes sind fünf Niststeine vorzusehen; bei Teilinanspruchnahmen ist dies anteilig durchzuführen.

### **8.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

*Die nachfolgend mit „E“ und „S“ gekennzeichneten Maßnahmen basieren auf dem Artenschutzfachbeitrag des „Büros für Umweltplanung Rimbach“ (Herr Dr. Winkler) und die mit „RM“ gekennzeichnete Maßnahme auf dem Fachbeitrag „memo-consulting“ (Hr. Eppler).*

**E 01 und RM 2** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

**S 01** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Außerhalb von Gebäuden im Teilbereich GE1 westlich der Paul-Josef-Straße ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig. Grundsätzlich ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe in allen Bereichen des Bebauungsplangeltungsbereichs der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen.

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

### **8.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Vermeidung von Einleitungen: Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den „Linnenbach“ ist nicht zulässig. Eine Einleitung kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern diese schadlos erfolgt und hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorliegt.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breutfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen, oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Hinweis: Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

### **8.6 Ausgleichsflächen**

In den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereichen sind folgende Maßnahmen durchzuführen.

Fläche mit Kennzeichnung „A“: Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv landwirtschaftlich zu nutzen. Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig (max. 1 Großvieheinheit je ha). Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Fläche mit Kennzeichnung „B“: Die Fläche ist mit Saatgut aus regionaler Herkunft als kräuterreiche Wiesenfläche einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv landwirtschaftlich zu nutzen. Die Wiese ist hierzu zweimal pro Jahr zu mähen. 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig (max. 1 Großvieheinheit je ha). Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

### **8.7 Ausschluss nicht standortgerechter Gehölze**

In den Flächen für Wald, den Flächen für die Landwirtschaft sowie in den Grünflächen und allen Flächen mit Festsetzungen zum Gehölzerhalt ist die Anpflanzung nicht standortgerechter Gehölze unzulässig. Unzulässig sind insbesondere das Anpflanzen von Nadelgehölzen außerhalb der Waldflächen und das Anpflanzen von Hybridpappeln.



## **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 25b BauGB)**

Innerhalb der entsprechend zeichnerisch oder textlich festgesetzten Flächen sind bestehende Gehölze zu erhalten. Abgänge (z.B. bei Sturmschäden oder zwingend erforderlichen Rodungen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. 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

Vorhandener Bewuchs ist bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) zu schützen. Baumscheiben (unbefestigte begrünte Flächen um den Stamm herum) müssen pro Baum mindestens 4,00 m<sup>2</sup> groß sein. Die Bäume im Bereich von Stellplätzen sind durch einen geeigneten Anfahrtschutz vor Beschädigungen zu schützen.

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.

## **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, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden. Zudem sind Dachbegrünungen zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

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 in-stand zu halten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Mauern als Einfriedung können als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie als Stützmauern Geländehöhenunterschiede ausgleichen bzw. das höhere Gelände gegen das tiefer gelegene abstützen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holzstaketenzäune jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Metallzäune sind in Metallfarbe oder grün zulässig. Holzzäune sind ausschließlich in brauner Farbe oder ohne Farbanstrich zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (siehe Artenliste in C 9) herzustellen.

Zu Wald- und Landwirtschaftsflächen und zur Einfriedung entsprechender Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Metallzäune sind in Metallfarbe oder grün zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten (siehe Artenliste in C 9) herzustellen. Auf die Bestimmungen über die zu entsprechenden Flächen einzuhaltenen Abstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) 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)**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig.

## **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.

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 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).

Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h im WA und 96 m<sup>3</sup>/h im GE über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen.

Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes müssen innerhalb einer max. Entfernung von 300 m vom Gebäude erreichbar sein.

Kann die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt werden, ist sie objektbezogen über eine Zisterne (Unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sicherzustellen).

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (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 auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden.

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, Verwenden und Versickern 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.

Es wird weiterhin empfohlen, auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138

„Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll, wird auf das Erfordernis einer gedrosselten Einleitung mit vorgeschaltetem Retentionsvolumen hingewiesen. Die konkrete Ausführung ist im Rahmen der jeweiligen Fachplanungen abzustimmen. Die Gewässereinleitung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

## **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.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Mistlagerung (und JGS-Stoffe) den Bestimmungen der AwSV unterliegen. Die entsprechenden Lagereinrichtungen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung sind gemäß Anlage 7 AwSV auszugestalten.

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Im Plangebiet befinden sich auf Flur 1 Flurstück 2/2 unter der Altis-Nummer 431.007.030-001.007 ein Eintrag als Altstandort sowie auf Flur 1 Flurstück 127/19 unter der Altis-Nummer 431.007.030-001.008 ein Eintrag als sonstige schädliche Bodenveränderung.

Darunter handelt es sich um Untergrundverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Grünig-Poth Automaten GmbH in der Paul-Joseph-Straße 10-12 (Altis-Nummer 431.007.030-001.008). Zur Sanierung der Untergrundverunreinigung wurde von Mai 2012 bis Oktober 2023 eine Bodenluftsanierung durchgeführt. Das Sanierungsverfahren wurde am 26. Mai 2015 als abgeschlossen erklärt, Restbelastungen blieben bestehen.

Für die Fläche Paul-Joseph-Straße 19 (ALTIS-Nr. 431.007.030-001.007) ergibt sich ein Eintrag, welcher aufgrund der Lage im westlichen Teil des ehemaligen Produktionsstandortes der Fa. Grünig-Automaten mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“, geführt wird. Die durch die Untersuchungen nachgewiesenen Schadstoffgehalte in Boden, Bodenluft und Grundwasser sind nur in einem eng begrenzten Umfeld anzutreffen. Insgesamt wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine schädliche Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung vorlagen. Die Bodenluftschadstoffe konnten in Folgeuntersuchungen nicht mehr bestätigt werden, weshalb der Altlastenstatus für dieses Grundstück aufgehoben wurde.

Ein weitergehender Untersuchungsbedarf der betreffenden Flächen ergibt sich seitens der Oberen Bodenschutzbehörde jedoch nicht.

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.

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.

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.

Es wird empfohlen, bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, eine fachlich qualifizierte Person als „Bodenkundliche Baubegleitung“ (BBB) einzubinden. Grundsätzliches Ziel hierbei ist die Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge von Baumaßnahmen. Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung sollte die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## **6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern sowie zur Verwendung regenerativer Energieträger**

Es wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten.

Zur Vermeidung 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 der EnEV 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.

Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

## **7. Straßenrechtliche Bestimmungen, Immissionsschutz, Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K53). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Kreis Bergstraße oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

## **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 Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (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, 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 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 z.B. als Auflagen verbindlich bestimmt werden können und dass sich hierdurch zeitliche oder sonstige Beschränkungen der Bauausführung ergeben 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.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände und zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der festgesetzten Maßnahmen wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

### **8.2 Ökologische Aufwertung des Plangebietes**

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

- **Ökologische Baubegleitung:** Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen - hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung bereits in der frühen Planungsphase wird dringend empfohlen, um zeitliche Beschränkungen und Verzögerungen im Bauablauf durch frühzeitige Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes zu vermeiden oder diese zumindest zu minimieren.
- Extensive Begrünung von nicht oder nur schwach geeigneten Dächern, insbesondere Garagendächern.
- Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.
- Quartierschaffung für Fledermäuse (Maßnahmenempfehlung E2 des Artenschutzfachbeitrags Büro für Umweltplanung Rimbach): 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 (oder auch bei Umbauten und Sanierungen etc.) nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden der Einbau von Quartiersteinen (nicht auf der Wetterseite) oder entsprechend gestalteten Dachziegeln sowie entsprechende Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden. Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.
- Eine wirksame Verbesserung des Zustands der lokalen Population des Grasfroschs kann erreicht werden durch die Anlage eines kleinen Tümpels in der Bachau des Linnenbachs. Vorgeschlagener Ausgleichsbereich ist Parzelle 247/2 bzw. 8 oder 9/1 West (siehe Abb. 11 bis 13 im Anhang zum Artenschutzfachbeitrag memo-consulting). Eine Entnahme von zwei bis drei Baggerschaufeln ist ausreichend.
- Geeignete Bruthöhlen für Kleinhöhlenbrüter sind im anschließenden Fichtenwäldchen (Flurstücke Nr. 19/6 und Nr. 25/3) nur in geringem Umfang vorhanden, dort sollen für den Fall der Realisierung des Feuerwehrstandpunktes auf dem Flurstück 19/5 mindestens fünf Nistkästen insbesondere für Trauerschnäpper durch eine fachlich qualifizierte Person angebracht werden.

## 9. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.9.) 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), *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), *Malus sylvestris*\* (Wildapfel), *Morus alba*\* (Weiße Maulbeere), *Morus nigra*\* (Schwarze Maulbeere), *Prunus avium*\* (Vogelkirsche), *Prunus domestica*\* (Pflaume), *Prunus padus*\* (Traubenkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Pyramideneiche), *Salix alba*\* (Silberweide), *Salix caprea*\* (Salweide), *Salix fragilis*\* (Bruchweide), diverse weitere *Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht, *Sorbus aria*\* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia*\* (Eberesche/Vogelbeere), *Sorbus domestica*\* (Speierling), *Sorbus intermedia*\* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata*\* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos*\* (Sommerlinde).

Desweiteren Wildobstsorten\* (z.B. Wildapfel, Wildbirne, Edeleberesche, Speierling, Elsbeere) und weitere Obstgehölze\* (z.B. Apfelbäume, Birnen, Kirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Renekloten) in Arten und Sorten, insbesondere hessische Lokalsorten (z.B. Spitzrabau, Metzrenette, Gestreifter Matapfel, Ausbacher Roter, Kloppenheimer Streifling, Gacksapfel, Ditzels Rosenapfel, Körler Edelapfel, Heuchelheimer Schneeapfel).

## 9.2 Sträucher/Hecken

*Acer campestre*\* (Feldahorn), *Buxus sempervirens* (Buxbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas*\* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea*\* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus laevigata*\* „Paul's Scarlet“ (Rotdorn), *Crataegus monogyna*\* (Weißdorn), *Euonymus europaeus*\* (Pfaffenhütchen), *Hippophae rhamnoides*\* (Sanddorn), *Ligustrum vulgare*\* (Liguster), *Lonicera xylosteum*\* (Heckenkirsche), *Prunus padus*\* (Traubenkirsche), *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 opulus*\* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse *Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

## 9.3 Kletter- und Rankpflanzen

*Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Campsis radicans*\* (Klettertrompete), *Clematis vitalba*\* (Gemeine Waldrebe), *Clematis* i.S., *Hedera helix*\* (Efeu), *Hydrangea petiolaris*\* (Kletterhortensie), *Lonicera caprifolium*\* (Geißblatt/Jelängerjelleber), *Lonicera heckrottii*\* (Feuer-Geißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Parthenocissus* i.S.\* (Wilder Wein in Sorten), *Rosa*\* i.S. (Kletterrosen in Sorten), *Wisteria sinensis*\* (Blauregen)

## 10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass) in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden. Dieser Freiflächenplan hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünteten 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 nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern oder anderen Kampfmittelresten 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.