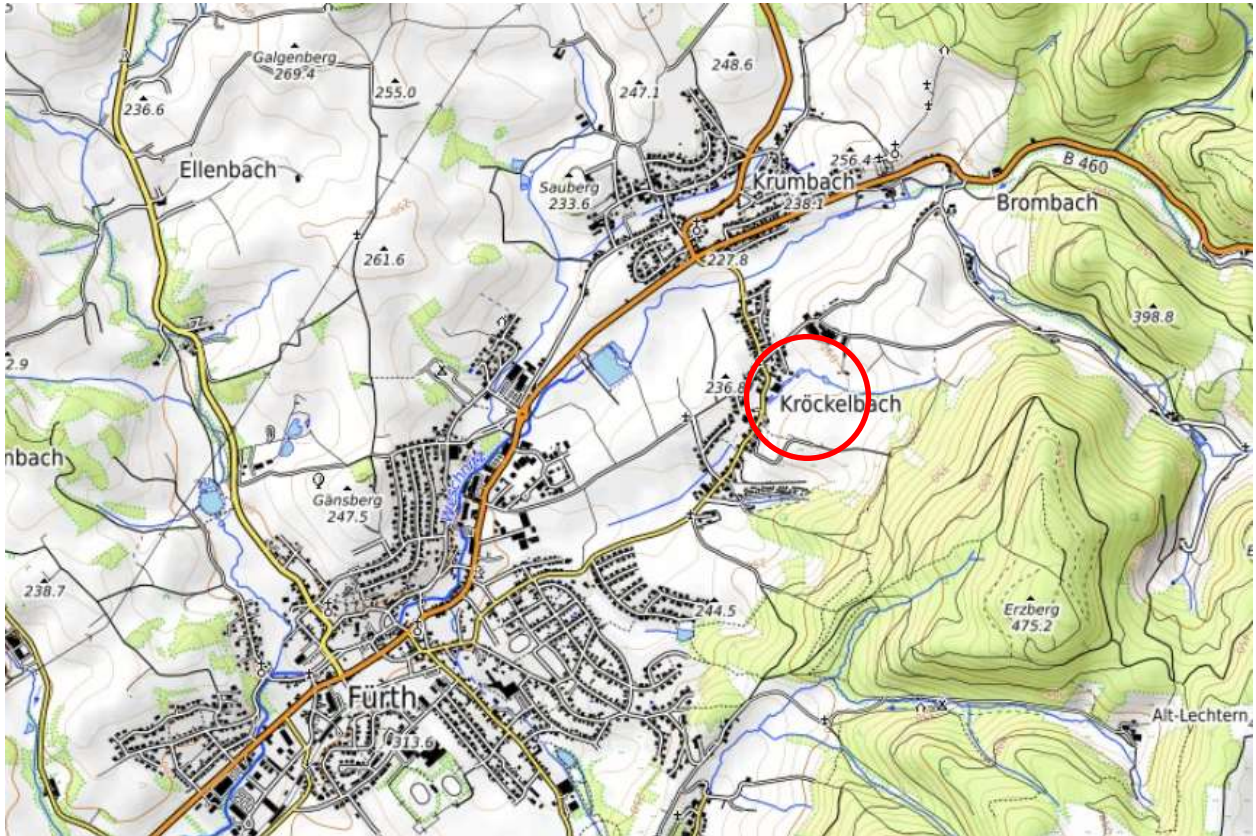


**Gemeinde Fürth**

## **Bebauungsplan „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach**



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

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

Dezember 2023

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen des Planteiles werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

### **A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 8 BauNVO)**

#### **A.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen werden folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

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

#### **A.1.2. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet“ (GE) bzw. „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE<sub>E</sub>) gemäß § 8 BauNVO bestimmt.

In den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE<sub>E1</sub>, GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub> sind ausschließlich solche Betriebe, Betriebsteile und betriebliche Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären. Als Ausnahme können auch andere Betriebe oder Betriebsteile und betriebliche Anlagen errichtet und betrieben werden, sofern im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen (BlmSchG) Immissionsgrenzwerte gutachterlich nachgewiesen wurde.

Von den nach § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen
- in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE, GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub>: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Selbständige Lagerplätze

- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)
- Einzelhandel

Ausnahmsweise können im Übrigen 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.

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

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen sind die festgelegten Bezugspunkte „B“ mit Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

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

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten wird. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sowie im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ nicht zulässig.

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

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

(Anmerkung: Alle in den folgenden Maßnahmen zum Artenschutz genannten Typbezeichnungen sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH

in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar.)

### **A.6.1. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

### **A.6.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### Maßnahmenfläche im Teilgeltungsbereich 1: Entwicklung einer Streuobstwiese

Die zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.

Innerhalb der Fläche sind 15 Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten (STU 8/10) in einem Abstand von mindestens 10m x 10m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Seltene, erhaltenswerte und regional bedeutsame Obstbaumsorten sind zu favorisieren. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

#### Maßnahmenfläche im Teilgeltungsbereich 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtwiese

Die Gewässerrandstreifen sind durch Entbuschung und Beweidung unter Erhalt standorttypischer Gehölze und Gebüsche zu einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtwiese zu entwickeln. Für die Beweidung sind Ziegen einzusetzen. Eine (gemeinsame) Haltung mit Alpakas ist ebenfalls möglich. Unzulässig ist eine Beweidung mit Großvieh.

Zusätzlich zu einer ersten einmaligen Mahd und einer Beweidung ist für den Dominanzbestand der Brombeere eine jährliche Mahd vorzunehmen, bis ihr Aufkommen vollständig zurückgedrängt ist. Die erste Mahd der Brombeeren, wie auch die notwendigen Folgemahden, sind jeweils außerhalb der Brutzeitphase zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar (vgl. Punkt V 05) durchzuführen.

Anstatt einer Beweidung ist auch eine jährliche ein- bis zweimalige Mahd der Fläche zulässig; 1. Schnitt zwischen dem 1. Juli und dem 30. Juli, 2. Schnitt nach dem 30. September. Das Mähgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Für die Maßnahmen ist in den ersten fünf Jahren durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) eine jährliche Funktionskontrolle (Monitoring) für den gesamten Funktionsraum durchzuführen. Im Rahmen dieser Funktionskontrollen soll der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte der Erfolg der Maßnahme ausbleiben, bedarf es entsprechender Anpassungen/Änderungen. Sofern maßgebliche Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält jährlich – jeweils zum Jahresende - einen Monitoring-Bericht.

### **A.6.3. Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz**

Flächen, die starker Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser oder in das

Oberflächengewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Das im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>E</sub>2 und GE<sub>E</sub>3 auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Überläufe der Zisternen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus den Überläufen der Zisternen in den „Kröckelbach“ kann als Ausnahme in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, sofern die Schadlosgkeit der Einleitung nachgewiesen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bei der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband einzureichenden Antrags auf Genehmigung des Kanalanchlusses ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes gefordert werden kann. Bei zu geringer hydraulischer Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist die abzuleitende Wassermenge auf geeignete Weise zu drosseln (z.B. durch Retentionszisternen oder einen privaten Stauraumkanal).

#### **A.6.4. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus (V 01): Eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus gegebenen Relevanz muss als „schonende Rodung“ erfolgen. Hierzu hat in der Zeit von Oktober bis Februar (Phase des Winterschlafes) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze zu erfolgen. Das Schnittgut ist dabei direkt zu entnehmen. Die Wurzelstöcke dürfen in dieser Phase jedoch nicht gerodet werden. Eine Rodung der Wurzelstöcke ist erst in der Zeit von April bis Mai zulässig (nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus). Vorlaufend zum Eingriff sind innerhalb des Plangebietes zwei Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen (Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) festzulegen, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat. Wurzelstock-Rodungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zugelassen werden, sofern eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) zwingend durchgeführt wird. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winterester zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 02): 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 Punkt V 03 umzusetzen.

Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 03): Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (vgl. Punkt V 05). Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe 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.

Erhalt eines Horstbaumes (V 04): Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Horstbaum ist dauerhaft zu erhalten und während baulicher Maßnahmen in seinem Umfeld gegen Beschädigungen zu sichern (vgl. Punkt V 07).

Beschränkung der Rodungszeit (V 05): Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Gehölzschutz (V 07): 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 Bauausführung zu schützen. In den Grenzzonen der ausgewiesenen Baufelder sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine Ökologische Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zu gewährleisten und nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu dokumentieren.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 08): 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 miteinschließt), 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 ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V 09): Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen. Gebäudearbeiten können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn potenzielle Bruthabitate sorgfältig durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Gebäudearbeiten bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

#### **A.6.5. Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**

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 für Kleinsäuger (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 04): Für die Außenbeleuchtung sowie für beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin Farbtemperatur in den Gebieten GE und GE<sub>1</sub> bzw.  $\leq 2.700$  Kelvin Farbtemperatur in den Gebieten WA, GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub>) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein und nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. (siehe auch Punkt B.1)

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

Auf mindestens 25% der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet und mindestens 40% der Dachflächen in den Gewerbegebieten 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 in den Gewerbegebieten 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. Der Nachweis der Solaranlagenflächen kann als Ausnahme auch außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks erfolgen, sofern dies per Baulast dauerhaft gesichert wird.

#### **A.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Im Plangebiet sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und zeichnerisch dargestellte Baumneupflanzungen sind hierauf anzurechnen. Hierbei nicht anzurechnen sind die auf der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 121/1) vorgesehenen Obstbaumpflanzungen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Entlang des südöstlichen Gebietsrandes der zeichnerisch gekennzeichneten Gebiete WA und GE<sub>E3</sub> ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil an Sträuchern von 80% und an Laubbäumen von 20% anzupflanzen. In den Saumbereichen der Hecke sind Blühflächen zur Bienenweide zu entwickeln (siehe Punkt C.8.2).

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

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

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E2</sub>, GE<sub>E3</sub> und WA sind bei der Errichtung von Neubauten sind alle fenster- und öffnungslosen Fassadenabschnitte über 20m<sup>2</sup> mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (siehe Listen empfohlener Gehölzarten unter Punkt C.7) dauerhaft zu begrünen.



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

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

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatische, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 75% extensiv zu begrünen.

Dachflächen auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Fassaden sind mit nicht-spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. (siehe auch Punkt C.8.3)

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich GE und nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. (siehe auch Punkt A.6.5)

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

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

Als Einfriedungen sind Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune sowie Hecken aus ausgewogenen standortgerechten und heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Listen empfohlener Gehölzarten unter Punkt C.7).

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

### **B.3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht baulich genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als begrünte Flächen herzustellen und zu pflegen.

Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen (im Rahmen der Festsetzung der GRZ unter



Berücksichtigung der Regelung in § 19 BauNVO) zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **C.1. Denkmalschutz**

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

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

### **C.2. Pflanzabstände**

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

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

### **C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege**

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten.

Auf die Beachtung der Regelungen zu Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

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

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 Kreises Bergstraße.

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

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

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

Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)<sup>1)</sup> bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)<sup>2)</sup> ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung,

Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden.

Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist im Vorfeld von Baumaßnahmen, bei welchen Boden bzw. Ersatzbaustoff eingebaut werden soll, zu ermitteln.

- 1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 - Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)
- 2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 - Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass temporäre Grundwasserentnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab anzuzeigen sind. Außerdem ist zuvor zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann. Die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers ist 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.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von oberflächennaher Geothermie aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes ausgeschlossen ist.

### **C.5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

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

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnis Antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den aktuellen Arbeits- und Merkblättern der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu erbringen, dass die Einleitung

hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Kröckelbach eine Drosselung mit vorgeschaltetem Retentionsvolumen (z.B. Retentionszisternen mit Drosselorgan o.ä.) erforderlich ist.

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

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

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

### **C.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten**

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

#### **C.7.1. Bäume (großkronige Arten)**

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

#### **C.7.2. Bäume (kleinkronige Arten)**

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

#### **C.7.3. Sträucher/Hecken**

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

#### **C.7.4. Rank- bzw. Kletterpflanzen**

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

## **C.8. Artenschutz bzw. Artenhilfe und ökologische Aufwertung des Plangebiets**

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

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

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

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. 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.

### **C.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.7).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft 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. umzubereiten 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.

### **C.8.3. Empfohlene Maßnahmen und Hinweise zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets**

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.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut (E 03): Das Pflanzgut für Bäume und Sträucher sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird über diese grundsätzliche Empfehlung hinaus darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen die Verwendung von Gehölzen und Saatgut aus regionaler Herkunft seit dem 01.03.2020 verbindlich vorgeschrieben ist. Bei ggf. notwendigen Einfriedungen sollten unbehandelte Zaunpfähle aus Holz (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden (Metallpfosten sollten möglichst nicht eingesetzt werden).

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es wird empfohlen, die Straßenbeleuchtung durch Bewegungssensoren zu steuern.

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.7.) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) 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). Für eine vogelfreundliche Glasgestaltung wird die Berücksichtigung der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ([https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) empfohlen.

### **C.9. Kampfmittelräumdienst**

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### **C.10. Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (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.

### **C.11. Stellplatzsatzung**

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

### **C.12. Immissionsschutz**

Forderungen gegen den Straßenbaulastträger oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

### **C.13. Gefahr von Starkregenereignissen**

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Starkregen-Hinweiskarte des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>) ein großer Teil der Gemeinde Fürth als Gebiet mit „hohem Risiko“ vermerkt ist. Im Rahmen konkreter Objektplanungen im Plangebiet wird empfohlen, zum Schutz der baulichen Anlagen, auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.