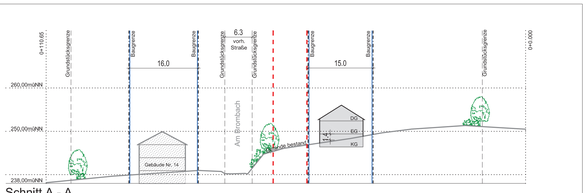
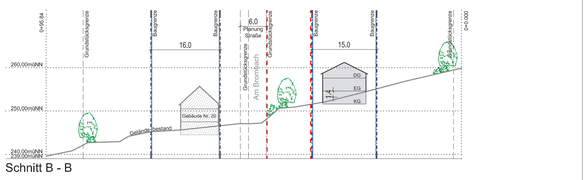
Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Erweiterung Am Brombach" im Ortsteil Brombach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Brombach, Flur 1, Flurstücke Nr. 16/1, Nr. 16/5, Nr. 16/7, Nr. 16/13, Nr. 16/15, Nr. 16/20, Nr. 16/21, Nr. 16/25 (teilweise), Nr. 16/26 (teilweise), Nr. 17/2 (teilweise), Nr. 18/1 und Nr. 18/3 (teilweise)



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Systemschnitte M = 1:500

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Am Brombach" im Ortsteil Brombach wird der bestehende Bebauungsplan „Am Brombach" (in Kraft getreten am 08.01.2007) vollständig überplant und ersetzt.

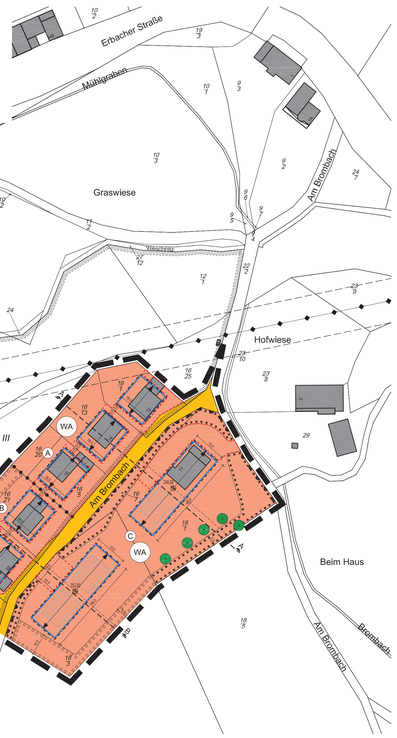
Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
			GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt	Maximale Firsthöhe in m über Bezugspunkt	
A	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	---	9,00[1]	Pult-, Satteld- oder Walmdach 15° - 40°
B	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,25	0,5	II	5,50[1]	9,00[1]	Pult-, Satteld- oder Walmdach 15° - 40°
C	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,25	0,25	I	5,50[2]	8,00[2]	Pult-, Satteld- oder Walmdach 15° - 40°

[1] Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

[2] Bezugspunkt gilt im jeweiligen Baufenster gemäß Plandarstellung.



LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze – § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen: Bäume – § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Bäume – § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten – § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans – § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung – § 16 Abs. 5 BauNVO
- 100.00 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in Meter über Normalnull – § 18 Abs. 1 BauNVO

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO

- Vorgeschriebene Firstrichtung – § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- WSG III – Wasserschutzgebiet der Zone III
- Oberirdische Hochspannungsleitung außerhalb des Geltungsbereiches mit Schutzstreifen
- Gebäude Bestand
- Beispielhaftes Bebauungskonzept
- Beispielhafte Grundstücksteilung

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
64625 Bensheim
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

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

Innerhalb der entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen des Geltungsbereiches wird ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Als maximale Traufwandhöhe wird der Durchstoßpunkt der verlängerten Traufwand durch die Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die Oberkante des Firstabschlusses definiert (oberer Bezugspunkt). Bei der Ermittlung der maximalen Traufwand- und Firsthöhen wird in den Teilgebieten A und B die Differenz zwischen der Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Am Brombach") in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt), und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen. Bei der Ermittlung der maximalen Traufwand- und Firsthöhen wird im Teilgebiet C die Differenz zwischen der im jeweiligen Baufenster angegebenen Bezugshöhe und dem oberen Bezugspunkt gemessen.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise wird die maximale Länge dieser Hausformen auf 20 m begrenzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

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

Erhaltungsmaßnahmen

Die Obstbäume auf der Weide im Osten des Plangebietes (auf dem Flurstück Nr. 18/1 befinden sich drei Bäume außerhalb und vier Bäume innerhalb der Flächen zum Gehölzerhalt) und der betroffene Grünlandstreifen sind zu erhalten. Dieser Bestand ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung um insgesamt zwei weitere Obstbaumhochstämme, möglichst regionaltypische Apfelsorten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzungsmaßnahmen

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

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

Niederschlagswasserversickerung

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht gesammelt und/oder 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. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Stellplätze sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zur Versickerung des Niederschlagswassers wird hingewiesen.

Artenschutzmaßnahmen

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Bei Rodungsarbeiten im Bereich des Gehölzzuges südöstlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Zeitraum zwischen Oktober und Mai ist eine Nachsuche nach Haselmausnestern durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Entfernung des Vegetationsbestandes hat wie folgt zu erfolgen: Soweit eindeutig überschaubar, wird ein zu rodender Vegetationsstreifen auf das Vorhandensein von Nestern überprüft. Werden keine Nester festgestellt, kann der Gestrüppstreifen entfernt werden (Freigabe); danach ist der angrenzende Streifen entsprechend zu begutachten und zu bearbeiten; dies ist solange fortzuführen bis der notwendige Freischnitt flächig durchgeführt wurde. Werden dagegen Haselmausnester entdeckt, so sind diese durch eine fachlich qualifizierte Person in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Habitate des betroffenen Biotopkomplexes umzusetzen.

Der Abbruch, Teilabbruch oder Umbau von Gebäuden ist so auszuführen, dass eventuelle Fledermausbestände nicht gefährdet werden. Hierzu sind lockere oder hinterflaggbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderiese und -öffnungen sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Über Fledermausfunde im Zuge von Baumaßnahmen und eine ggf. erforderliche Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu informieren.

Grundsätzlich sind alle Bäume innerhalb der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Insbesondere der im Bestandsplan und im Entwicklungsplan gekennzeichnete Höhlenbaum ist zu erhalten. Der Baum ist vor Baubeginn auf dem betreffenden Grundstück zu markieren und gegen Beschädigungen zu sichern.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich gebäudebrütender Vogelarten, sind Gebäudeabrisse, -umbau- und -sanierungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Maßnahmen auch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Von der Durchführung der Ausnahme ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zeitnah zu unterrichten.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundherhaltung von Bäumen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Als Ausnahme können die Maßnahmen auch in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Von der Durchführung der Ausnahme ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zeitnah zu unterrichten.

Bei Bautätigkeiten sind zum Erhalt festgesetzte Gehölze entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Im Bereich der geplanten Böschungs-Inanspruchnahme südöstlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Gehölze zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen und der sonstige Bewuchs kurz zu mähen. Der auf diese Weise freigestellte Böschungsbereich sowie das für den Garagen- bzw. Stellplatzbau benötigte Baufeld (einschließlich möglicher Baustelleneinrichtungsflächen im unmittelbaren nördlichen und südlichen Anschluss) ist mindestens eine Woche vor Beginn der Baumaßnahmen durch schwarze Folien abzudecken, um ggf. dort vorkommende Zauneidechsen in die Umgebungsbereiche zu verdrängen. Die Durchführung muss in zwei Schritten, im Abstand von zwei Tagen erfolgen. Bei einem projektierten Baubeginn zwischen dem 01. Juni und dem 30. September muss die Maßnahme bereits vorher, also spätestens bis zum 31. Mai durchgeführt werden, um die Ablage von Gelegen in diesem Bereich zu verhindern.

Im Zuge einer Baulücke südöstlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist das jeweilige Baugrundstück entlang der Nord- und Westseite mittels eines mobilen „Amphibienzaunes" (Folienwand) zum angrenzenden Saumstreifen hin abzusichern, um ein Einwandern von Zauneidechsen in den Baubereich zu verhindern. (Die Maßnahme ist nur während der Bauzeit erforderlich.)

An der Südostflanke des Geltungsbereiches ist am Außenrand der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Schaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse ein Lesesteinhaufen herzustellen. Der locker geschüttete Steinhaufen ist mit einer Grundfläche von ca. 5 m² und einer Höhe von 30 bis 60 cm länglich oder kompakt anzulegen. Randlich (in südlicher Richtung) ist eine ca. 2 m breite Brachezone einzurichten. Diese ist frühestens alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Auf dem Baugrundstück befindliche Bestandsbäume sowie Bäume innerhalb der auf dem Baugrundstück zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden abgerechnet.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehreihige Hecken (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Sträuchern 80 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) und Laubbäumen 20 % (Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 175 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Alle Gehölze sind extensiv zu pflegen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecken zu unterhalten.

Laubbäume 1, Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2, Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus domestica (Speierling)
Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Pult-, Sattel- oder Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 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.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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 § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Ver- oder Entsorgungsleitungen bei der Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei der Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

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 § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten und anzuwenden.

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

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände und Hangschichtenwasser zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder durch diese verursachten Verunreinigungen von Gewässern (Grundwasser).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe etc.) 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 Bodenverunreinigungen 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 Verunreinigungen, Verdichtung 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.

5. Empfehlung von Straucharten

Für die Anpflanzung von Sträuchern außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gehölzflächen wird die Verwendung der in Festsetzung A.7. aufgelisteten Arten empfohlen.

6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung zu sammeln und zu verwenden.

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

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.

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

Erdwärmebohrungen erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Einzelheiten sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

9. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der Zone **III** des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I bis IV" der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 06.04.1988, StAnz. 20/88 S. 1066). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Es wird empfohlen, dass die Bauherren bzw. deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde Fürth einsehen und die Vorhaben mit der zuständigen Fachbehörde abstimmen.

10. Artenschutz

Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Fledermäuse wird empfohlen, nutzbare Quartierstrukturen an Gebäuden zu schaffen. Vorgeschlagen werden Holzverschalungen, ggf. auch in Teilbereichen der Fassaden. Die Verschalung soll mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung auf einer sägerauen Unterschalung mit schräg verlaufenden Hillsbrettern aufgebaut werden, darüber eine horizontale Deckverschalung, die nach unten offen sein muss.

Der Einbau von Quartiersteinen als Ersatz für potenzielle und perspektivische, gebäudegebundene Quartierverluste (beispielsweise durch Umbau- oder Sanierungsarbeiten und ggf. auch Gebäudeabriss) wird empfohlen. Hierzu sollen entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) eingebaut werden. Verwendet werden sollen Fledermausstein Typ 27. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist möglich.

Der Einbau von Niststeinen als Ersatz für potenzielle und perspektivische, gebäudegebundene Bruthabitatverluste (beispielsweise durch Umbau- oder Sanierungsarbeiten und ggf. auch Gebäudeabriss) wird empfohlen. Hierzu sollen entsprechende Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten (auch bei Umbauten und Gebäudesanierungen) eingebaut werden. Verwendet werden sollen Niststeine der Typenauswahl 24 bis 26. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist möglich.

Hinweis: Alle in den vorgenannten Empfehlungen zum Einbau von Quartier- bzw. Niststeinen genannten Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

11. Belange des Kampfmittelräumdienstes

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

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung — am 08.05.2012

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB — am 02.06.2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 11.06.2012 bis 13.07.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 31.05.2012

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB — am 01.02.2013

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — vom 11.02.2013 bis 15.03.2013

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 07.02.2013

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung
gemäß § 10 (1) BauGB — am 29.10.2013

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Fürth, den 18. April 2014

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB — am 17. Juni 2014

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth

Fürth, den 18. Juni 2014

Siegel

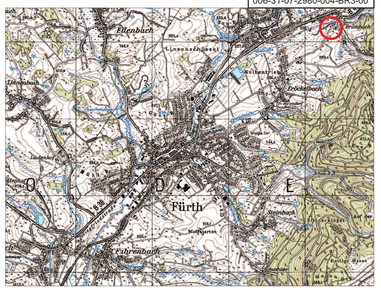
Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2980-004-BR3-00



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Erweiterung Am Brombach" im Ortsteil Brombach

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	03.042
Datum:	Oktober 2013	Plan-Nr.:	s_1000
gez.:	BJ/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 — Fon: (06251) 8 55 12 - 0 — e-mail: info@s2ip.de
64625 Bensheim — Fax: (06251) 8 55 12 - 12 — http://www.s2ip.de