



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Hintere Inselstraße"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Fürth, Flur 1,
Flurstück Nr. 644/1 (teilweise) sowie
Flur 5, Flurstücke Nr. 34/1 und Nr. 34/3

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise	Dachform	Dachneigung
	GRZ	GFZ			
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,2	0,4	II	6,50	11,00

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt. Es gilt der dem Gebäude nächstliegende Bezugspunkt B1, B2 und B3 innerhalb der überbaubaren Fläche des Grundstücks. (siehe Plan darstellung).
Bei Ausführung von asymmetrischen Satteld- oder Walmdächern darf ausnahmsweise die zulässige Traufwandhöhe an der Bergseite um max. 1,50 m überschritten werden.

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
	Nur Einzelfhäuser zulässig
	Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Erhaltung: Bäume
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Bezugspunkt "B1" mit Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Beispielhafte Grundstücksteilung
	Trinkwasserschutzgebiet Zone III
	Unterirdische Versorgungsleitungen der Gascade, hier: Erdgas-OL, Wechschlitz DN 150 mit Grunddienstbarkeitsstreifen
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodemanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 02.11.2017)



Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hintere Inselstraße" in der Gemeinde Fürth. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plan darstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für jeden entfallenden Höhenbaum ist im Plangebiet jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter aus der Typenpalette N1stöhle Typ 1B, N1stöhle 2M, N1stöhle 3S, N1stöhle ZGR, oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Standortfestlegung der Hilferäte kann als Ausnahme auch im gleichen Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Bauleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Nistkästen ist sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Bauleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Nistkästen sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahme können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur in einem Abstand von maximal 12,0 m zu den Erschließungsflächen zugelassen werden. Hinweis: Bei Grenzgaragen und Stellplätzen an Nachbargrenzen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der Baufelder zugelassen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwasserentlastung oder Grünflächenbewässerung gesammelt und verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach den aktuellen Arbeits- und Merkblättern der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser in der Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sohlen von Versickerungsanlagen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen müssen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zur Niederschlagswasserversickerung wird hingewiesen.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifungpfaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
(Hinweis: Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Fledermaus- und Nistkästen sind beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwelger Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualität und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasefeldt, Vitara u. s. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

Allgemeine Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen (V 01)
Es ist im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar gerodet, gefällt oder zurückgeschitten werden. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und Kleinstgehölzbestände.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (V 02)
Die Rodung oder Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Der Höhenbaum ist unmittelbar vor der Rodung und/oder Fällung durch eine Ökologische Bauleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einseharen Baumhöhlen ist eine direkte optische Überprüfung ausreichend. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum unverzüglich zu roden bzw. zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einseharen Baumhöhlen ist hingegen jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Rodung oder Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5 °C, kein Dauerregen) - zwei Tage später erfolgen.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 03)
Das Abschneiden 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 Beginn der Erdarbeiten bzw. Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine Ökologische Bauleitung auf vorhandene Bodennester abgesehen werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch nach dem beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden. Der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahme in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Bodennestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Bauleitung vorzulegen.

Erhalt von Bäumen und Hecken (V 04)
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen. Ein Befahren mit schwerem Gerät sowie Abfahren von Baumaterialien etc. ist innerhalb des Kronenbereichs zu unterlassen, um das Feinwurzelsystem der Gehölze nicht erheblich zu beeinträchtigen.

Fledermauschonende Gebäudearbeiten
Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen, Giebelrisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Unterbrechung der Tätigkeiten vorzunehmen. Hierzu ist unter anderem eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die einzelnen Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufbruch der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahme geregelt werden, so in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der

Wochenstufenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 00:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufende eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

CEF-Maßnahmen zum Artenschutz (den Eingriffen vorauslaufende Maßnahmen)
Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten (CEF 1)
Für jeden entfallenden Höhenbaum ist im Plangebiet jeweils ein Nistkasten für Höhlenbrüter aus der Typenpalette N1stöhle Typ 1B, N1stöhle 2M, N1stöhle 3S, N1stöhle ZGR, oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Standortfestlegung der Hilferäte kann als Ausnahme auch im gleichen Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Bauleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Nistkästen ist sicherzustellen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Bauleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Nistkästen sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Nistkästen für Fledermausarten (C 02)
Für jeden entfallenden Höhenbaum ist im Plangebiet jeweils ein Hilferät für Fledermäuse aus der Typenpalette Fledermausfachkasten Typ 3FF oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Standortfestlegung der Hilferäte kann als Ausnahme auch im gleichen Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Bauleitung erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Bauleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilferäte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
Ökologische Bauleitung
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 Bauleitung (ÖBB) einzusetzen.

Minimierung von Lockefallen für Insekten
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich nach unten abstrahlende, warmweiße LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockefallen für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen und seitlich abschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

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

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

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

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

5. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauNVO)
Aus den bestehenden Gehölzflächen sind einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bei Verlust der festgesetzten Bäume sind diese nachzupflanzen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgender Mindestpflanzqualität (siehe Listen empfohlener Gehölzarten unter Punkt C.13) zu verwenden:

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

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- bzw. Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° auszubilden. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich deren First (höchster Punkt) bergseits befindet. Für Garagen und Carports sowie untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Ausführung von asymmetrischen Dachformen (Satteld- oder Walmdächer) darf als Ausnahme die zulässige Traufwandhöhe an der Bergseite um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geeignete Dachflächen sind ausschließlich kleinteilige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel und Dachtafelsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig. Die Ausführung von Dachgängen ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gänge auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhäuschen, zu umplanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstrahlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesperrungen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeeiveau. Auch zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern sowie Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Zwischen den privaten Grundstücken können Sichtschutzzäune im Rahmen der Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und des Hessischen Nachbarrechts zugelassen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstücks-einfriedung ist unzulässig. (Hinweis: bestehende Hecken aus Nadelgehölzen sind im Sinne des Bestandsschutzes auch weiterhin zulässig.)

C. Hinweise und Empfehlungen
1. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine

Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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 § 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).

2. Pflanzenschutz zu Ver- und Entsorgungslösungen
Bei Befragungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungslösungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Ausschleichen 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 Entsorgungslösungen 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 Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen ist im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten.

3. Trinkwasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen im Eilersbacher Tal der Gemeinde Fürth. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung vom 09.03.1988 (Statz. 17/1988 S. 922) bei der Gemeinde einsehen und deren Auflagen sind einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.

4. Löschwasserversorgung und Rettungswege
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über die Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung (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 Feuerwehrgesetzgebung (HFW TR) so zu befestigen sind, dass sie für Feuerwehrfahrzeuge 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 sind.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anliefern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt.

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

5. Bodenschutz, Baugrund und Grundwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung 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. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht. Bei ggfs. notwendigen Grundwasserhaltungen in der Bauphase sind diese bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen.

Aus der Altflächendeckelung 'ALTIS' des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altalagerungen), schädlichen Bodenveränderungen - und/oder Grundwasserständen. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten 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, Dezernat IV/D 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfällen heranzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 zu ergreifen. Insbesondere des Oberbodens - vor Vermeidung oder Verpflanzung vorzuziehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

Es wird hinsichtlich des Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) (Bodenschutz) (Bodenschutz) sind zu beachten.

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

Ein erforderlicher Bodenabrtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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

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

6. Stellplatzanzug
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzanzug der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

7. Artenschutz
Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen, also z.B. schon in der Planungsphase 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. 21 § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem die alle ausnahmsweise zulässig gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zaunaidche). 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 Büßgeld- und Strafvorschriften (z.Z. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche 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 Baumtrag 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 nach artenschutzrechtlich relevanten Arten 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.

Auf die Beachtung der DIN 18920 und der R-SBB (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

8. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Zuständig: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Absatz 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwasserentlastung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

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

9. Ver- und Entsorgung
Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Inselstraße gegeben. Die Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Diese sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Gemeinde keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

Die Abfallsammelbehälter sind zum Tag der Abholung an die Inselstraße zu bringen. Die Befahrung der neuen Erschließungsstraße ist im Wesentlichen nur durch Pkw vorgesehen. Die Wendeanlage am Ende der Inselstraße ist für die Abholung der Abfälle ausreichend dimensioniert. Ebenso ist die Kreuzung am unteren Ende ebenfalls zu eng für die Müllfahrzeuge des Abfallentstörers, sodass dieser die Strichstraße nicht befahren kann.

Eine bestehende Leitung der GASCADe Gastransport GmbH innerhalb des Planbereiches muss bei eventuellen Niveauänderungen beachtet werden. Hierfür ist, durch die Leitung der GASCADe Gastransport GmbH, bei der Realisierung eine Absprache mit dem Pipeline Service PLS Reckrod erforderlich.

10. Hinweise zur Waldnähe
Durch die westliche Angrenzung des Waldbestandes an den Planbereich können zukünftig Gefahren für die geplante Bebauung durch Absterbeprozesse und andere Schädereignisse nicht ausgeschlossen werden. Umgekehrt kann auch ein Gebäudebrand und offenes Grillfeuer auf den nahegelegenen Waldbestand übergreifen.

11. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerträger und die Solarenergieunterstützung
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 rationalen 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.

12. Freiflächenplan
Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Baurivolagenes) einzureichen ist.

13. Ausgewählten standortgerechter und heimischer Gehölzarten
Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung Nr. A.5.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen, die in bezogenem Umfang auch Zuchtformen heimischer Arten einschließen. Die Auswahl an heimischen Rankpflanzen ist insbesondere sehr begrenzt, weshalb zur Erhöhung der Vielfalt hier auch nicht heimische Arten aufgeführt sind. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Bäume (großkronige Arten)
Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Alnus glutinosa (Schwarzerte), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Eich-/Esskastanie), Fagus sylvatica (Buche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium* (Vogelkirsche), Pyrus communis* (Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix* spp. (Weiden), Tilia* spp. (Linden), Ulmus spp. (Ulmern), Hochstammliche Obstbäume* (Regionalorten), Obstgehölze* in Arten und Sorten.

Bäume (kleinkronige Arten)
Acer campestre* (Feldahorn), Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), Prunus padus* (Traubenkirsche), Sorbus arbus* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling)

Sträucher/Hecken
Acer campestre* (Feldahorn), Cornus sanguinea* (Buchsbaum), Cornus alba (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Roter Hartweigen), Corylus avellana (Haselnuss), Cotoneaster* spp. (Weißdorn-Arten), Crataegus sanguinea* (Pflaferhölchen), 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* (Schwarze Holunder), Sarcocolla scoparius* (Besenraster), Sorbus* spp. (Mehlbeeren), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wollig Schimmler), Viburnum opulus* (Schneeball)</