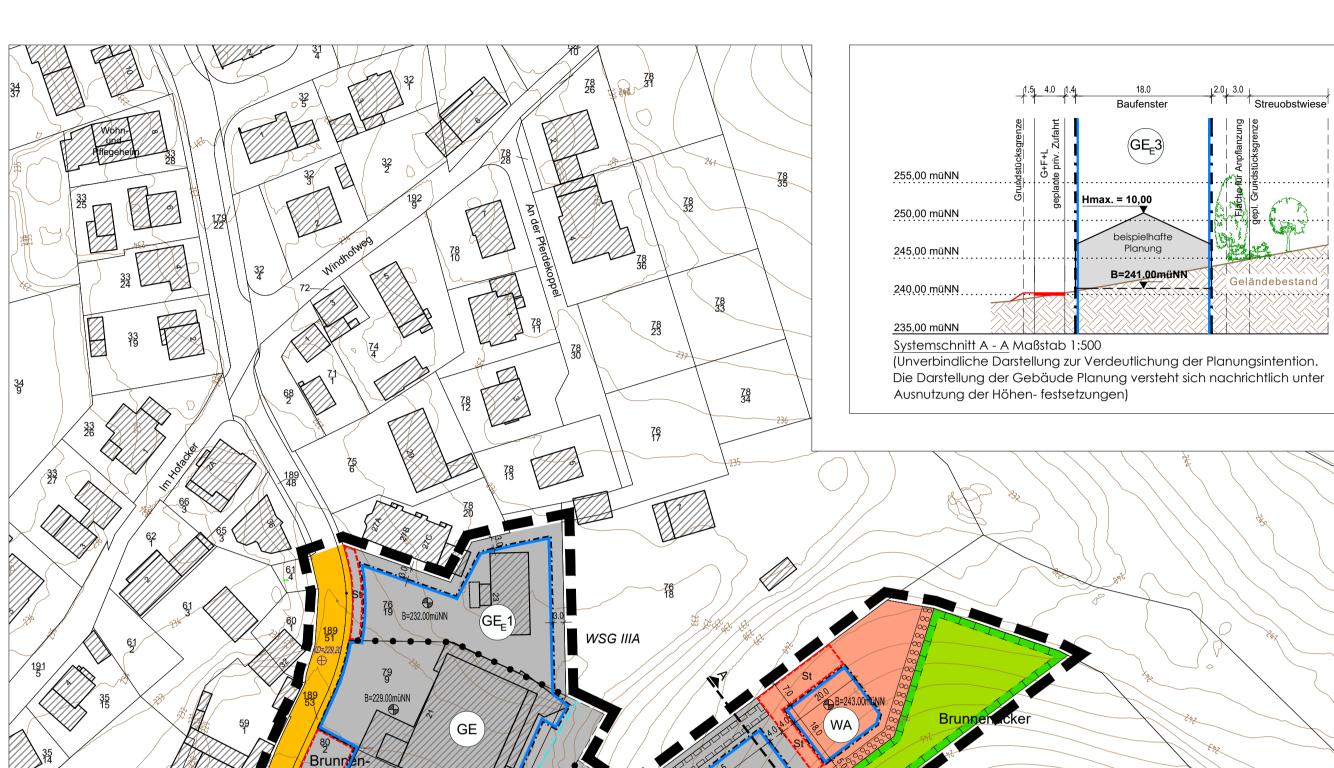
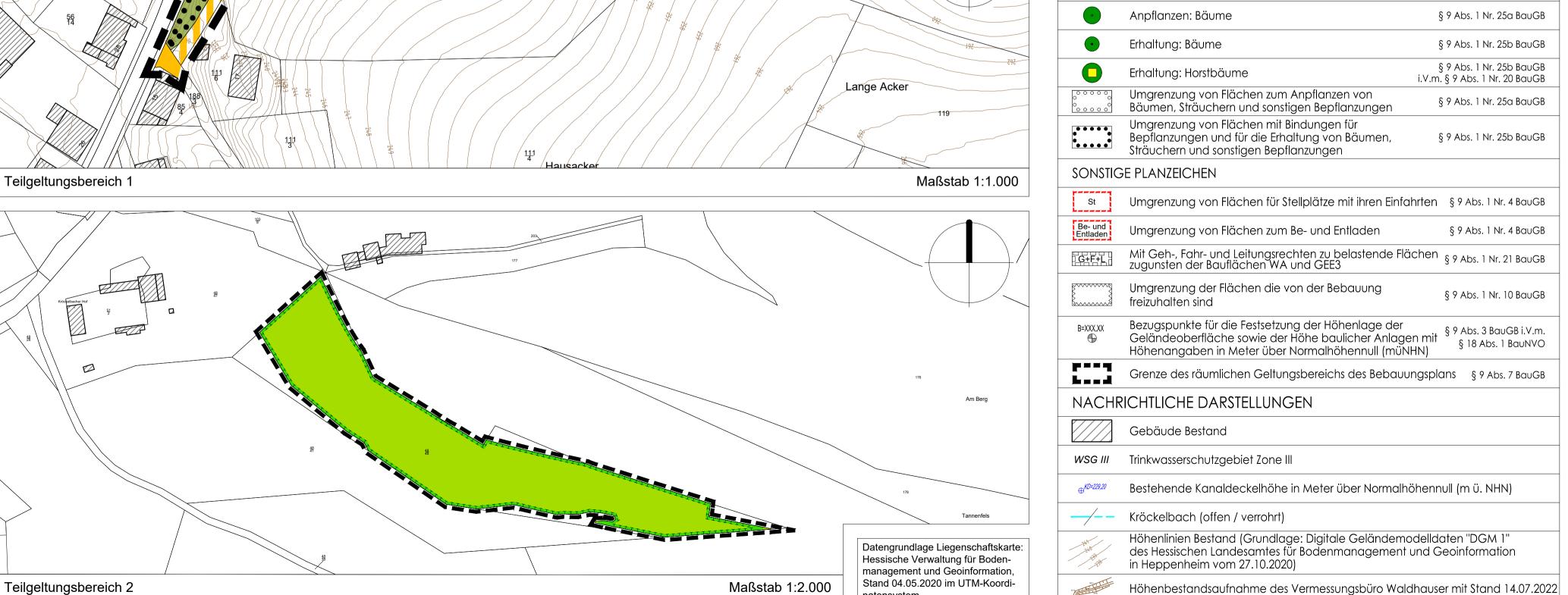


# Bebauungsplan "Brunnenacker" im Ortsteil Kröckelbach

### Für folgende Flurstücke:

eilgeltungsbereich 1: Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr.76/18 (teilweise), Nr. 76/19 (teilweise), Nr. 79/9, Nr. 80/2 Nr. 83/1 (teilweise). Nr. 84/5. Nr. 84/7. Nr. 121/1 (teilweise). Nr. 188/3 (teilweise). Nr. 189/51 (teilweise) und Nr. 189/53 (teilweise). Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 48/48 (teilweise





### abellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone (Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen) Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulicher Maß der baulichen Nutzung Dachneigung Nutzung Zahl der Maximale Höhe Vollge- baulicher Anlagen schosse in m über Bezugspunkt, maximal 4 11,00 Flachdächer maximal 40° Gewerbegebiete maximal 40° Sattel-, Pult-Gewerbegebiete Flachdächer maximal 40° Sattel-, Pult-Gewerbegebiete 0,6

Angabe in Meter über Bezugspunkt. Bezugspunkt für die einzelnen Baufenster ist der jeweilige zugeordnete Höhenpunkt im Baufenster. B=XXX,XXmüNN

LEGEN	1DE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO			
ART DER	BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGE i.V.m. § 4 BauNVC	
GE GE <sub>E</sub> 1) GE <sub>E</sub> 3	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVC	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN			
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVC	
VERKEHI	RSFLÄCHEN	<b>,</b>	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
öW+Z	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Wirtschaftsweg und Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
GRÜNFL			
pG	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
FLÄCHEI	N FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB	
	UND FLÄCHEN ENTWICKLUNG		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land	, zur dschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
•	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
•	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	Erhaltung: Horstbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
00000	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
00000	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	g / Abs. 1 Mr. 200 Bd00L	
		g / Abs. 1141. 250 bd0GL	
	Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ŭ	

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geländeoberfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen mit

irenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 🔠 § 9 Abs. 7 BauG

Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1

des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

zugunsten der Bauflächen WA und GEE3

Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage der

Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (müNHN)

freizuhalten sind

Gebäude Bestand

Kröckelbach (offen / verrohrt)

in Heppenheim vom 27.10.2020)

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.

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

## l.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 ebauungsplanes und sind somit unzulässig:

die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sofern die Schadlosigkeit der Einleitung nachgewiesen ist. on 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

### 1.2.Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen "Gewerbegebiet"

(GE) bzw. "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE<sub>F</sub>) gemäß § 8 BauNVO bestimmt. In den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE\_1, GE\_2 und GE\_3 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 (BImSchG) 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):

 in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE, GE

2 und GE

3: Wohnungen f

ür 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)

(z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag

Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende erfolgen. 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.

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)

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

(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

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.

### Maßnahmenfläche im Teilgeltungsbereich 2: Entwicklung einer extensiv genutzten Feuchtweide Die Gewässerrandstreifen sind durch Entbuschung und Beweidung unter Erhalt standorttypischer Gehölze und Gebüsche zu einer artenreichen, extensiv genutzten Feuchtweide zu entwickeln. Für die Beweidung sind Ziegen einzusetzen. Eine (gemeinsame) Haltung mit Alpakas ist ebenfalls möglich. Unzulässig ist eine Beweidung mit

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.

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 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, mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil an Sträuchern von 80% und an Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser oder in das Oberflächengewässer ist mit geeigneten entwickeln (siehe Punkt C.8.2). bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

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,

Das im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>E</sub>2 und GE<sub>E</sub>3 auf

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bei der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband einzureichenden Antrags auf Genehmigung des Kanalanschlusses 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

### A.6.4. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Retentionszisternen oder einen privaten Stauraumkanal).

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

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO) 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 Plangebietes zwei Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen (Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. begrünte Dächer zulässig. Punkt S 01) festzulegen, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des

In den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat. bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 75% extensiv zu begrünen. 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 Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Wurzelstöcke dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen. kontrollieren. Die über-prüften 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 Winternester zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach Werbeanlagen sind nur im Teilbereich GE und nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe 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 (v. Punkt S 01) durchzuführen. Alle dabei angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter Punkt V 03 umzusetzen.

eitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 03): Die Fällung von Höhlenbäumen muss rundsätzlich 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 Als Einfriedungen sind Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune sowie Hecken aus ausgewogenen direkte optische Überprüfung ausreichend. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum standortgerechten und heimischen Gehölzarten zulässig (siehe Listen empfohlener Gehölzarten unter unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig. Als

> 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 B.3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5

für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Gehölzschutz (V 07): An Baufelder angrenzende Gehölzbiotope sind gegen eine flächige und funktionale Die nicht baulich genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft als begrünte Flächen herzustellen Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material sowie Abstellen von Fahrzeugen oder und zu pflegen. ahrzeugteilen 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
BauNVO) zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. 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 C.1. Denkmalschut egetationsdecke 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 abgesucht 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 Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung nach erfolgter Prüfung und Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im Freigabe durch die Gemeinde vorzulegen.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V 09): Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem achstuhl 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 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 Okologische 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

Minimierung von Lockeffekten für Insekten (E 04): Für die Außenbeleuchtung sowie für beleuchtete und

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

erfolgen, sofern dies per Baulast dauerhaft gesichert wird.

Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden.

unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boder ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Farbtemperatur in den Gebieten GE und GE₁ bzw. ≤ 2.700 Kelvin Farbtemperatur in den Gebieten WA, GE<sub>2</sub>und GE<sub>3</sub>) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren Lampen müssen staubdicht sein und nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. (siehe auch Punkt B.1) Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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

Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die 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 und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten. von Gebäuden in Bauabschnitten ist der Flächenanteil von Solaranlagen in iedem Bauabschnitt nachzuweisen. Der Nachweis der Solaranlagenflächen kann als Ausnahme auch außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks

(HWG) wird hingewiesen. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn

### 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)

Plangebiet sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und zeichnerisch dargestellte Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden. Die Unteren 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.

sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu Laubbäumen von 20% anzupflanzen. In den Saumbereichen der Hecke sind Blühflächen zur Bienenweide zu

Entlang des südöstlichen Gebietsrandes der zeichnerisch gekennzeichneten Gebiete WA und GE<sub>-</sub>3 ist eine

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.

n den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE $_{
m C}$ 2, GE $_{
m C}$ 3 und WA sind bei der Errichtung von Neubauten sind alle fenster- und öffnungslosen Fassadenabschnitte über 20m² mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (siehe Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Listen empfohlener Gehölzarten unter Punkt C.7) dauerhaft zu begrünen. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des

### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 9′ lessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht zulässig (nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus). Vorlaufend zum Eingriff sind innerhalb des spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind zudem auch

achflächen auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrüner

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

(maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und 2021 - Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. (siehe auch Punkt A.6.5)

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

ie 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.

Erhalt eines Horstbaumes (V 04): Der zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Horstbaum ist dauerhaft zu erhalten Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist

ie 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt. 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 hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass Gebäudearbeiten bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des 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 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 Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.8) (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der die öffentliche Trinkwasserversorgung". Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit \*

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von

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

Nassergewinnungsanlagen "Brunnen 1-6" der Gemeinde Fürth. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten Auf die Beachtung der Regelungen zu Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische

Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2" bzw. DIN EN 1997 "Entwurf, Berechnung und messung in der Geotechnik" im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein

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. Clematis vitalba\* (Waldrebe), Hedera helix\* (Efeu), Lonicera caprifolium\* (Geißblatt/Jelängerjelieber), Lonicera Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig periclymenum\* (Waldgeißblatt), Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'\* (Jungfernrebe/Wilder Wein), Polygonum 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 rundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf ganoleptische 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 i 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

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

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> bzv

außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) lach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbare odenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV<sup>T)</sup> Anlage <sup>.</sup>

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>Z)</sup> eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm Rahmen und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial iner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV<sup>∠)</sup> eingebaut werden. er höchste zu erwartende Grundwasserstand ist im Vorfeld von Baumaßnahmen, bei welchen Boden l

rsatzbaustoff eingebaut werden soll, zu ermitteln. Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

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 Unterboder

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

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass temporäre Grundwasserentnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmer bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab anzuzeigen sind. Außerdem ist

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 Trinkwassergualität hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von oberflächennaher Geothermie aufgrund der Lage d

### 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

Erlaubnisantrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt C.7.) zu bepflanzen. Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnisantrag 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.)

### C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zu

rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. C.9. Kampfmittelräumdienst Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen. die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

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

### Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und **C.7.1.Bäume (großkronige Arten)** er platanoides\* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus\* (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie),

C.7.2.Bäume (kleinkronige Arten)

Inus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus petulus (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\*

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

### 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

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

aubertii\* (Schlingknöterich), Rosa\* spp. (Kletterrosen)

### Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlich Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird ir

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiter darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz rerstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischer ogelarten, 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 Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig

> Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmer 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 urschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendende Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

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 Beispielhaft genannt seien hier:

### • Rieger-Hofmann: "Nr. 01: Blumenwiese" Rieger-Hofmann: "Nr. 02: Frischwiese"

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen fü Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten • Rieger-Hofmann: "Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum"

• Saaten-Zeller/Wildackershop: "Lebensraum Regio" UG 9 Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt

> ch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigte Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

Appels Wilde Samen: "Veitshöchheimer Bienenweide"

### C.8.3.Empfohlene Maßnahmen und Hinweise zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets zuvor zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann. Die die Erlaubnis des Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): Es wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für ewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers ist einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Fledermäuse vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

ewährleistung 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.

Es wird empfohlen, bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge,

(https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\_2022\_D.pdf) empfohlen

Auf die Beachtung der DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" wird hingewiesen. Für eine Einleitung von Niederschlagswasser ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder

> Vintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B.1) und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas Ornilux" der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die nachfolgenden Maßnahmen zurückzugreifen, um die Scheiben für Vögel sichtbar zu machen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankengitterbegrünungen). Für eine vogelfreundliche Glasgestaltung wird die Berücksichtigung der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre

begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

"Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"

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

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

der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Die Stellplätze

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es

### Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplar

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung

### C.12. Immissionsschutz

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

sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### C.13. Gefahr von Starkregenereignissen

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.

### PLANVERFAHREN

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 31.08.2021 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 19.11.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.11.2021 gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt

öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 17.11.2021 Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung am 16.08.202 gemäß § 3 (2) BauGB Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung

gemäß § 3 (2) BauGB. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum der vom 28.08.2023 Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden bis 29.09.2023 Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 17.08.2023 Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 06.02.2024 Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs

planes 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

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung

er Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Hessische Gemeindeordnung (HGO

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baugesetzbuch (BauGB)

der Gemeinde Fürth



bis 23.12.2021

 Hessische Bauordnung (HBO) 006-31-07-3017-004-KR06-Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

# Bebauungsplan "Brunnenacker"

Fon: (06251) 8 55 12 - 0 64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12

ngenieurpartnerschaft mbB

e-mail: info@s2ip.de http://www.s2ip.de

