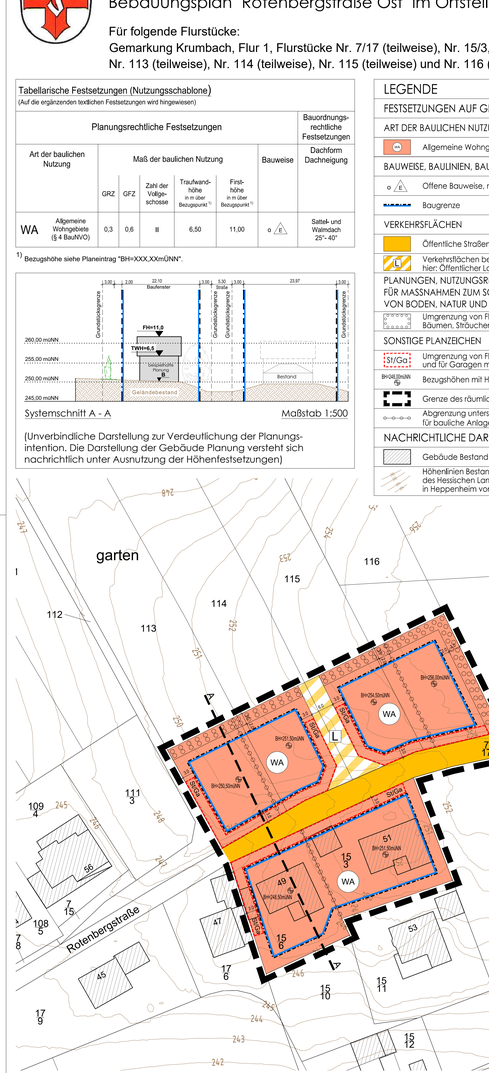
Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Rotenbergstraße Ost" im Ortsteil Krumbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Krumbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 7/17 (teilweise), Nr. 15/3, Nr. 15/6, Nr. 113 (teilweise), Nr. 114 (teilweise), Nr. 115 (teilweise) und Nr. 116 (teilweise)



Maßstab 1:500

(Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention. Die Darstellung der Gebäude Planung versteht sich nachrichtlich unter Ausnutzung der Höhenfestsetzungen)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung						Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt [1]	Firsthöhe in m über Bezugspunkt [1]			
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	6,50	11,00	o / E	Sattel- und Walmdach 25°- 40°	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

[1]) Bezugshöhe siehe Planeintrag "BH=XXXX.XXmüNN".

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg	§ 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

SONSTIGE PLANZEICHEN

St/Gr1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bezugshöhe mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 18.11.2019)	

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

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

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

In den zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls unzulässig.

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

A.2.1.Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß festgesetzt dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.2.Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß festgesetzt dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3.Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO):

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend dem jeweiligen Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.4.Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) entsprechend dem jeweiligen Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschachte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Bezugshöhe umgehend der zulässigen Gebäude, hier Bauliche Anlagen und die festgesetzte Bezugspunkte „BH" mit Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

A.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

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

A.6. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke nördlich der Rotenbergstraße werden eine Mindestgröße von 500 m² und eine Maximalgröße von 600 m² festgesetzt.

Für Baugrundstücke südlich der Rotenbergstraße werden eine Mindestgröße von 500 m² und Maximalgröße von 850 m² festgesetzt.

A.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

A.8.1.Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgang mit Niederschlagswasser: Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Hauftwerkspores Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.), sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig (z.B. in angrenzende Grünflächen etc.) versickert werden kann, Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen 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.8.2.Vorbemerkungen zum Artenschutz

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist – auf Basis der ermittelten, faunistischen Daten - die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Alle Typbezeichnungen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind ebenso einsetzbar. Die Maßnahmendarstellung erfolgt getrennt nach Maßnahmentypen, dem Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist, wie sich auch die Maßnahmenkennung dort entsprechend wiederfindet:

A.8.3.Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Nachsuche nach Baumhöhlen (V.01): Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine gezielte Nachsuche nach natürlichen Vorkommen von Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Im Nachweisfall sind festgestellte Höhlenbäume deutlich sichtbar zu markieren und die Vermeidungsmaßnahme V.03 sowie die CEF-Maßnahmen C.01 und C.04 zwingend in der beschriebenen Form umzusetzen.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume (V.02): Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Der Höhlenbaum ist unmittelbar vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen unter Anwendung anerkannter Methodenstandards zu überprüfen.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V.03): Arbeiten an der Gebäudefassade oder dem Dachstuhl sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude durch Gebäudeexperten ausgeschlossen werden. Der Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft wurden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach kontrollieren zu können, ob die Arbeiten durchführbar. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zu übergeben.

Beschränkung der Rodungszeit (V.04): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Dies gilt ausdrücklich auch für die Rodung von Ziergehölzen, kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von - auch in das Baufeld hineinragenden - Ästen.

A.8.4.CEF-Maßnahmen

Installation von Fledermauskästen (C.01): Zeitlich vorlaufend zur Rodung von Höhlenbäumen sind als Quartiersersatz entsprechende Hilfsgerüste auf dem jeweiligen Baugrundstück / Eingriffsgrundstück unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu installieren. Vorzusehen sind jeweils zwei Hilfsgerüste (Flachkasten Typ 1 FF, Fledermausbohle 2 FN oder 3 FN bzw. funktional vergleichbare Typen) pro entfallenden Höhlenbaum. Die Standorte der Hilfsgerüste sind von einer fachlich qualifizierten Person festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C.02): Zeitlich vorlaufend zu Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl sind als Quartiersersatz für jedes betroffene Gebäude entsprechende Hilfsgerüste auf dem jeweiligen Baugrundstück / Eingriffsgrundstück unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu installieren. Vorzusehen sind bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlenbrüter (Nisthöhlen 1 B oder 2 MR bzw. funktional vergleichbare Typen); eine räumliche Konzentration ist zulässig. Die Standorte der Hilfsgerüste sind von einer fachlich qualifizierten Person festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Nistgeräten (C.04): Zeitlich vorlaufend zur Rodung von Höhlenbäumen sind als Ersatz für Höhlenbäume entsprechende Hilfsgerüste auf dem jeweiligen Baugrundstück / Eingriffsgrundstück unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu installieren. Vorzusehen sind jeweils zwei Nisthöhlen (Nisthöhle Typ 1B und Typ 2GR sowie Nischenbrüterhöhle Typ 1N bzw. funktional vergleichbare Typen) pro entfallenden Höhlenbaum. Die Standorte der Hilfsgerüste sind von einer fachlich qualifizierten Person festzulegen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

A.8.5.Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Verschluss von Bohrlöchern (S.01): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen (E.01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Einrichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

Minimierung von Lockeffekten (E.04): Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

A.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen südlich der Rotenbergstraße sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an der Fassade und Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

A.10.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)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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 Mindestbepflanzungsqualitäten 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 Hybridappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig.

A.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der privaten Baugrundstücke werden in einer Tiefe von 3,0 m entlang den Grenzen dieser Verkehrsflächen als „Flächen für Ausschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind" festgesetzt. Die Geländeoberkante dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer bzw. -nutzer nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

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

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

Die zulässigen Dachformen und -neigungen werden entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. Ausgenommen zur Dachform und -neigung gilt nur für die Dachflächen der Hauptnutzung. Für Garagen und Nebengebäude sind somit auch andere Dachformen (z.B. Flachdächer) zulässig.

Die Dacheindeckung darf bauliche Anlagen ist ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind weitere auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. „Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp zulässig. Z.0 der LAGA TR Boden". Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

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

B.2.1.Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune und ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe. Im Bereich von Gabionen sind im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mind. 10 cm und einer Breite von mind. 20 cm vorzusehen.

Als Ausnahme können Stützmauern zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) bis zu 1,0 m Höhe zugelassen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind dagegen zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

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

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

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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" mindestens 2,5 m von den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern 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. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Gebiet Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben wird empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2" bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik" im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße rechtzeitig vorher zu beantragen. Zurzeit ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

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

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

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

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

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

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)") unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.0 der LAGA TR Boden unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

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

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

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

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

C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese entsprechend hergestellt werden.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für den Fall der gedrosselten Einleitung in den Kanal der entsprechend erforderliche Retentionsraum auf den Grundstücken vorzuhalten ist. In jedem Fall ist ein über die Frischwasserabrechnung (1.259 m³/a) hinausgehender Mehranfall von Abwasser zur Dimensionierung der öffentlichen Abwasseranlage mit einzubeziehen.

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

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

Die Nutzung der