



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Lörzenbach" im Ortsteil Lörzenbach

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke
Nr. 51/2, Nr. 51/3, Nr. 51/4, Nr. 51/5, Nr. 51/6, Nr. 51/13,
Nr. 51/29, Nr. 51/34 (teilweise), Nr. 51/45 (teilweise),
Nr. 51/46 (teilweise), Nr. 51/47 (teilweise),
Nr. 51/51 (teilweise), Nr. 55/9, Nr. 56 und Nr. 84/1

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Lörzenbach“ im Ortsteil Lörzenbach werden der bestehende Bebauungsplan LÖ 15 „Auf der Binn“ (in Kraft getreten am 08.05.1996), der Bebauungsplan LÖ 21 „Am Sportplatz“ (in Kraft getreten am 22.04.2008) und der Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.03.2011) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung	
	GRZ	BMZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m (über Sockelzone ¹⁾)	
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,7	6,0	II	13,00	freigestellt Maximal bis 38°
SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gartenbau" (§ 11 BauNVO)	0,1	0,5	I	10,00	freigestellt Maximal bis 38°

¹⁾ Angabe in Meter über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte. Bei Gebäuden mit anderen als rechteckigen Grundrissen ist der Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche anstelle der Gebäudemitte anzunehmen.



LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 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	
	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BAUNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO: Art und Maß der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird für die zulässig entsprechend festgesetzten Flächen „Gewerbegebiet“ - (GE) gemäß § 8 BauNVO bestimmt. Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet unzulässig:
- Tankstellen,
- Vergnügungsbetriebe.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden: Einzelhandel zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe oder von Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche maximal 30 % der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens aber 300 m² einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen im Sinne der Ziele des Regionalplanes Südhessen führt.
Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Gartenbau“ (SO - Gartenbau) gemäß § 11 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Sondergebietes sind nur bauliche Anlagen wie z.B. Prober-Pavillon, Unterstände oder Funktionsgebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 180 m² zulässig.
Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind unzulässig.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO: Flächen für Nebenanlagen

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Im Bereich der Baubeschränkungszone nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStG) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig (Baubeschränkungszone siehe nachrichtliche zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan).

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone sind Nebenanlagen ausnahmsweise und nur unterirdisch oder ebenerdig zulässig, sofern Belange des Straßenverkehrs im Bereich der Bundesstraße nicht nachteilig berührt werden.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung und zum Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe wird festgesetzt:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.
Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen).

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.
Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen).

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

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist nur als Ausnahme zulässig, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lörzenbach ist nicht zulässig. Stoppflätze sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhenbäume (Vermeidungsmaßnahme V 01): Rodungen von Höhenbäumen sind ausschließlich außerhalb der Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 31. Januar, zulässig. Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 01. Februar bis 30. November zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lörzenbach ist nicht zulässig. Stoppflätze sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhenbäume (Vermeidungsmaßnahme V 03): Rodungen des lokalen Gehölzbestandes (auch die Rodung kleinflächiger Gehölze, den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze) sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Gehölz-rodungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lörzenbach ist nicht zulässig. Stoppflätze sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Gehölzschutz (Vermeidungsmaßnahme V 04): Vorhandener Nachwuchs ist bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.a.) zu schützen.

Beschränkung der Ausführungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 05): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die Nutzung und Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lörzenbach ist nicht zulässig. Stoppflätze sind wasser- und gasdurchlässig zu befestigen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern. Auf das eventuelle Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Installation von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme C 01): Im funktionalen Umfeld sind für jeden gerodeten Höhenbaum ein Fledermauskasten Typ 1FF und eine Fledermauskammer Typ 2FN zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen vorzuzustellen. Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.

Artenhilfsmaßnahme für den Steinkauz (K 01): Im Randbereich bzw. dem näheren Umfeld des Plangebietes sind im Gehölzbestand zwei Steinkauzröhren Typ 20A oder 20B als struktureller Ersatz aufzuhängen (Verlagerung des Revierpotenzials). Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation.

Ökologische Baubegleitung (S 01): Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplans für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen - hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Sicherung von Austauchfunktionen (E 01): Bei Zäumen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Außengrenzen des Baugebietes ist ein mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe mindestens 150 - 175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unten stehenden Artenlisten anzupflanzen.

Entlang der Bundesstraße 460 sind Baumpflanzungen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum südlichen Fahrbahnrand des Radweges zulässig.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen haben mindestens 3-reihig in einer Breite von mindestens 3,0 m zu erfolgen.

Tür- und fensterlose Fassadenelemente über 15,0 m² an den nördlichen und westlichen Gebietsgrenzen sind zwingend zu begrünen.

Für die Pflanzung sind standortgerechte Gehölze unten stehenden Artenlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:
Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
Acer platanoides Spitzahorn Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):
Acer campestre Feldahorn Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling Sorbus aria Mehlbeere

Sträucher:
Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartweige Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuss Euonymus europaeus Pfaffenröhren
Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose Rosa rubiginosa Weibholz
Sambucus nigra Holunder Viburnum opulus Schneeball

Das Anpflanzen von Hybridapfeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden. Dachansätze und Dachschritte sind zulässig. Dachüberstände sind zulässig, insbesondere zur Überdeckung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachfläche betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schleppe-, Spitz-, Sattelgaube) zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,0 x 4,0 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der baulich realisierten Firsthöhe (bei Flachdächern Traufwandhöhe) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,0 x 6,0 m nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

2. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländespürungen, z.B. für Laderampen etc.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmässige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und sich behinderndem Mobiel freizuhalten.

3. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung der Stellplätze

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumstämme müssen pro Baum mindestens 4,0 m groß sein. Befestigte ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und gasdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breittropfenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

4. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO: Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte Flächen sind, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasser- und gasdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

Alle Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zwepungen oder sonstige Nebenanlagen genützt werden.

(Talsegel) Außenwandhöhen über 15,0 m sind durch Maßnahmen der Geländeprofilierung (Aufschüttungen) zu vermeiden. Hierdurch entstehende Geländeböschungen sind mit Oberboden anzudecken und zu begrünen.

Zur Herstellung ebener Grundstücksfreiflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich und zulässig; Abgrabungen jedoch nur bis maximal 3,0 m Tiefe und Aufschüttungen bis maximal 3,0 m Höhe, jeweils gemessen über natürlicher Gelände. Böschungen an Auffüllungen sind mit einer Neigung von maximal 30° auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich von Nachbargrenzen unverändert gelten.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen sind das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), die DIN 1098, die DIN 18920, die kommunale Koordinierungsrichtlinie und die Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc. zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzende Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nabereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Neuvorkehr von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Versorgungsunternehmen zu erörtern.

2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieförmern (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Zur Optimierung der Solarenergienutzung wird empfohlen, Dachflächen nach Süden auszurichten.

3. Bodenkemäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkemäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steinreste, Skelletteile) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStGH unverzüglich der hessischenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDStGH).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Trinkwasserschutz / Bodenschutz

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

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542). Diese Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten.

Von den Bauherren sind z.B. die besonderen Anforderungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung) und die Beschränkungen bei der Nutzung von überflutbarer Geotextile zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Die Nutzung der Erdwärme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Regelungen der RiSWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind einzuhalten. Die Hinweise der RiSWag (Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung, Betriebsbestellplätze) die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, nicht nur anzuzeigen sondern auch prüflichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle sind. Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes ergibt sich hier folgender Prüfrufums: oberirdische Anlagen: 5-jährlich; unterirdische Anlagen: 2-1/2-jährlich.

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

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altallagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserständen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodenfruchtungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserstände betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

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

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

Der anfallende Erdabwurf ist möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdabwurf auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet darf für eventuelle Auffüllungen nur unbelasteter Erdabwurf verwendet werden. Auffüllungen sind nur mit Zustimmung der unteren Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße (Abteilung Wasser- und Naturschutz) zulässig.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgetuft oder Boden ausgetauscht wird gilt:

- Unterhalb des 1m-Grundwasser-Abstands darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad GW alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Baubäbällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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 des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

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

5. Nachweis der Löschwasserbedarfs, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14099 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

6. Immissionsschutz

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

7. Stellplatzsatzung

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

8. Belange des Kampfmittelräumdienstes

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

9. Artenschutz

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

Die Bauherren sind verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, ent