

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Oktober 2018)

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz werden der Bebauungsplan „Schollwiese“ (in Kraft getreten am 06.12.1968) und die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ (in Kraft getreten am 12.11.2017) komplett sowie der Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz (in Kraft getreten am 10.10.2007) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe innerhalb der zeichnerisch bestimmten Teilbereiche WA 2 und WA 3 allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Traufwandhöhe bzw. Firsthöhe entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufwandhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. als maximal zulässige Höhe einer eventuellen Attika.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen als Ausnahme durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind und die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen eingehalten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Wohngebäuden ist maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, jedoch höchstens fünf Wohnungen je Grundstück, zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Teilbereich WA 2 sind Grundstückszufahrten an der B 460 unzulässig und können nur als Ausnahme und nur mit Zustimmung von Hessen Mobil zugelassen werden.

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

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. 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.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Entsprechende Bestandsbäume können jedoch erhalten werden.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Im Teilbereich WA 2 und bei Neubauten innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 3 ist auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen innerhalb der Baugrundstücke 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“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Ebenso ist als Ausnahme im Bereich der Straße „Schollwiese“ eine Einleitung von Niederschlagswasser von den angrenzenden Baugrundstücken in den Osterbach möglich, sofern die Abfluss- und Hochwassersituation dies zulassen. Entsprechende Einleitungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Die Versickerung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind von fachlich qualifizierten Personen außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig.

Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Sollten bei der Kontrolle zwar keine Fledermäuse, aber Spuren von Fledermäusen (z.B. Kot-Reste) vorgefunden werden, die die Funktion eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils als Quartier (und damit um eine Lebensstätte) belegen, bedarf das Beseitigen der Lebensstätten ebenfalls einer Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße sowie ergänzender Maßnahmen (z.B. das Aufhängen von Nisthilfen).

(vgl. Festsetzungen zu „Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten“)

Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten: Abriss- Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 01. Februar bis 30. November zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

(vgl. Festsetzungen zu „Fledermausschonende Gebäudearbeiten“)

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen. Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen ist nur während der Winterruhephase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Installation von Fledermauskästen: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, jeweils zwei Fledermauskästen (ein Flachkasten Typ 1FF und eine Fledermaushöhle Typ 2FN) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Als Ausnahme kann die Anbringung der Hilfsgeräte auch im funktionalen Umfeld außerhalb des Plangebietes zugelassen werden, wenn keine geeigneten Standorte auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, gefunden werden können. Im Rahmen der Ausnahmeregelung sind geeignete Standorte durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht nachzuweisen. Hinweis: Die Verantwortlichkeit zur rechtzeitigen und korrekten Umsetzung dieser Maßnahme liegt beim Grundstückseigentümer.

Installation von Nistgeräten: Bevor die Rodung eines Höhlenbaumes vorgenommen werden darf, sind auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, jeweils zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Typ 1N) pro entfallendem Höhlenbaum zu installieren. Geeignete Standorte für die Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen. Als Ausnahme kann die Anbringung der Hilfsgeräte auch im funktionalen Umfeld außerhalb des Plangebietes zugelassen werden, wenn keine geeigneten Standorte auf dem Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, gefunden werden können. Im Rahmen der Ausnahmeregelung sind geeignete Standorte durch eine fachlich qualifizierte Person festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht nachzuweisen. Hinweis: Die Verantwortlichkeit zur rechtzeitigen und korrekten Umsetzung dieser Maßnahme liegt beim Grundstückseigentümer.

Einbau von Quartiersteinen: Als unmittelbarer Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Fledermaussteine des Typs 27 gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Abriss- bzw. Neubaumaßnahme umzusetzen.

Einbau von Niststeinen: Als unmittelbarer Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten bei Abriss, Umbau oder Sanierung von Bestandsgebäuden im Plangebiet sind pro betroffenem Gebäude zwei Niststeine (jeweils ein Stein des Typs 24 und ein Stein des Typs 26) in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Kompensationsmaßnahme ist zeitgleich mit der Abriss- bzw. Neubaumaßnahme umzusetzen.

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

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unten stehenden Artenlisten anzupflanzen. Bestandsbäume sowie die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

Für festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze unten stehender Listen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 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
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix i.S.	Weide

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

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

Sträucher:

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

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

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

Mauern, insbesondere auch Gabionenwände, als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,3 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige 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.

Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Versorgungsleitungen

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

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu 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.

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

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 Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet. Grundsätzlich ist die für die Nutzung von oberflächennaher Geothermie erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Diese kann bei Bohrungen mit einer größeren Endteufe (>100 m) allerdings nur im Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit erteilt werden.

Nähere Informationen können bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgefragt werden.

3. Denkmalschutz

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

Östlich des Plangebietes schließen sich die obertägig sichtbaren Relikte des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Bergbaureviers Fürth/Weschnitz an. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bergbau und die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sich in den Geltungsbereich des

Bebauungsplans ausdehnen können, ohne dass obertägig sichtbare Spuren erhalten sind. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in der Umgebung des Kulturdenkmals rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen Bergbau mit bis zu 26 m tiefen Bohrungen sowie Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten ist. 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.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hess. Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

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 wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

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

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

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

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

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser 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 Bauabfällen“ 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, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1-m-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.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten Straße (B 460). Forderungen gegen die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Ebenso bestehen gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Bei Gebäuden, die direkt an die Bundesstraße (B 460) angrenzen, ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen. Es wird empfohlen, schutzbedürftige Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

6. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

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

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

7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

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

8. Stellplatzsatzung

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

8. Freiflächenplan

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

9. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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, 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 Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein 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.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende

Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

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

10. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

11. Belange des Kampfmittelräumdienstes

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

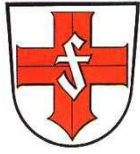
12. Oberflächengewässer

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie das gesamte Plangebiet von ablaufendem Niederschlagswasser aus benachbarten Bereichen durchflossen wird. Eine wasserdichte Ausführung von Kellern und erdberührten Bauteilen wird empfohlen.

Eine bauliche Nutzung im Bereich bestehender Gewässer ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zulässig.

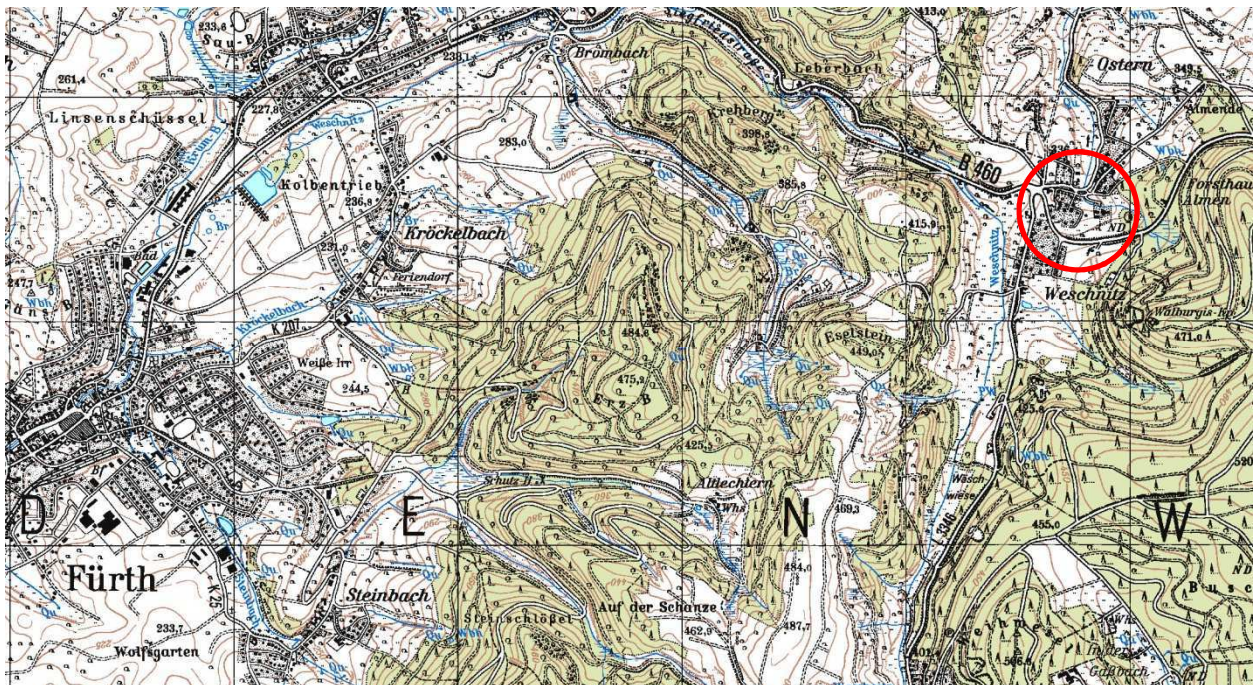
13. Bauverbotszone

Die Bebauung entlang der „Ostertalstraße“ (K52) befindet sich straßenrechtlich gesehen an der freien Strecke. Die Bestandsgebäude innerhalb der Bauverbotszone genießen Bestandsschutz. Weitere Bebauung innerhalb der Bauverbotszone ist seitens Hessen Mobil nicht genehmigungsfähig.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz



Begründung

Oktober 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	12
I.1.8	Denkmalschutz	12
I.1.9	Immissionsschutz	13
I.1.10	Belange des Kampfmittelräumdienstes	14
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
I.2.2	Fläche für den Gemeinbedarf	15
I.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen	15
I.2.4	Stellplätze und Garagen	16
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	16
I.2.6	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	17
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	20
II.	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	20
III.	Planverfahren und Abwägung	22

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung im Fürther Ortsteil Weschnitz im Bereich zwischen der „Odenwaldstraße“ und der Straße „Schollwiese“ im Sinne der nachhaltigen Stärkung der Wohnqualität durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Schollacker“ zu steuern.

Der wirksame Bebauungsplan „Schollwiese“ (in Kraft getreten am 06.12.1968) setzt zum Großteil ein „Dorfgebiet“ im Bereich der überplanten Flächen fest. Weiter wurde in diesem Bebauungsplan im Bereich des heutigen Dorfgemeinschaftshauses eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. Tatsächlich gibt es aber im Planbereich weder landwirtschaftliche Betriebe noch eine Schule, denn diese wurde vor Jahren geschlossen. Der Ortsbereich ist faktisch ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit weit überwiegender Wohnnutzung. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 aus Gemeindesicht in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung funktionslos und soll nun durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden.

Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs geschaffen werden. Damit soll der Bereich nordöstlich der Hauptverkehrsstraße (B460) langfristig mit seiner überwiegenden Wohnfunktion hinsichtlich seiner Aufenthalts- und Wohnqualität gestärkt werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Fürther Ortsteil Weschnitz und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Weschnitz, Flur 1, Flurstücke Nr.18, 19/1, Nr. 20, Nr. 21/1, Nr. 22/1, Nr. 24, Nr. 25/21, Nr. 25/25, Nr. 25/26, Nr. 25/27, Nr. 25/32, Nr. 25/35, Nr. 25/36, Nr. 25/37, Nr. 25/38, Nr. 25/43, Nr. 25/44, Nr. 25/48, Nr. 25/49, Nr. 25/52 (teilweise), Nr. 25/53, Nr. 25/54, Nr. 25/55, Nr. 25/56, Nr. 27/4, Nr. 27/8, Nr. 27/9, Nr. 27/10, Nr. 31/3, Nr. 31/12, Nr. 31/17, Nr. 31/18, Nr. 31/20, Nr. 31/24, Nr. 31/25, Nr. 31/26, Nr. 31/27, Nr. 31/36, Nr. 31/39, Nr. 31/40 (teilweise), Nr. 31/41, Nr. 31/42, Nr. 31/43, Nr. 31/44, Nr. 32/4 (teilweise), Nr. 34/7, Nr. 36/6 (teilweise), Nr. 50/77 (teilweise) und Nr. 50/80 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,28 ha.

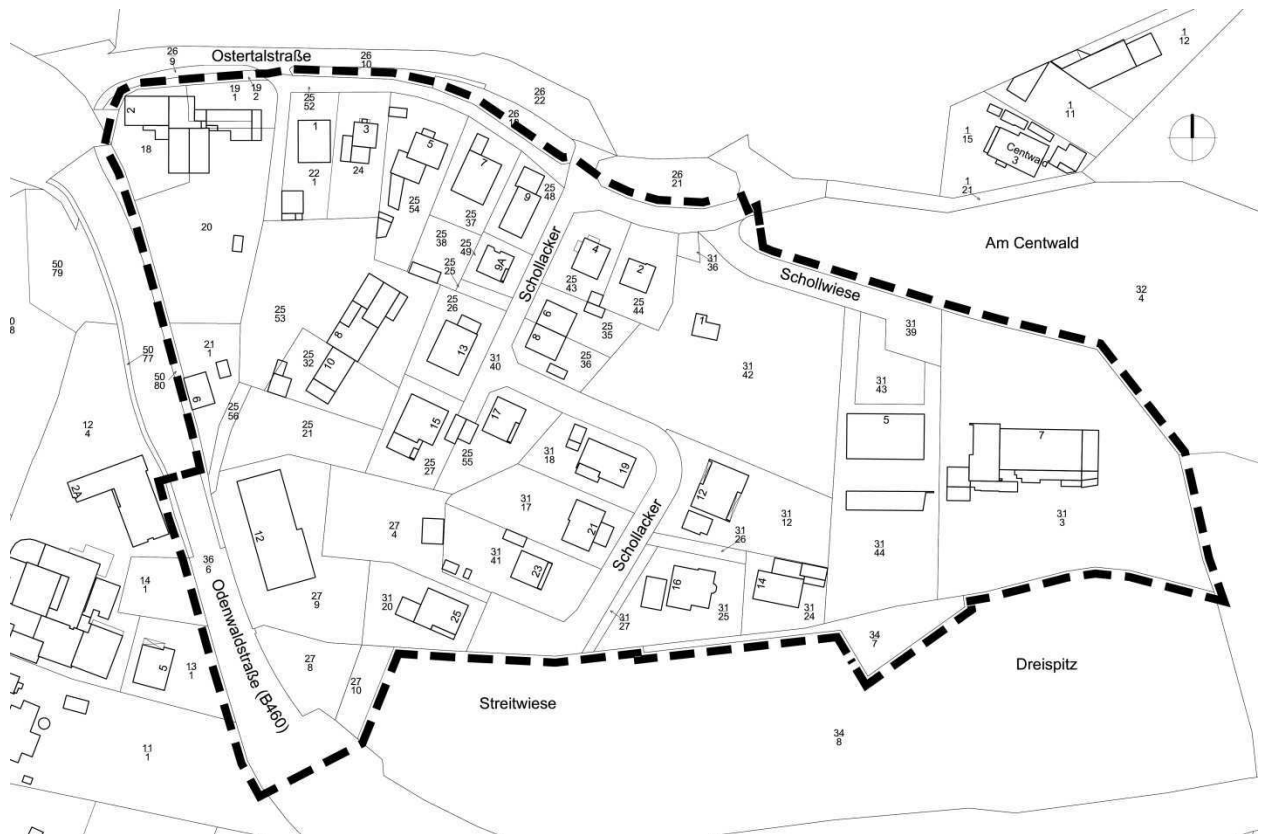


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz

1.1.3 Planungsvorgaben

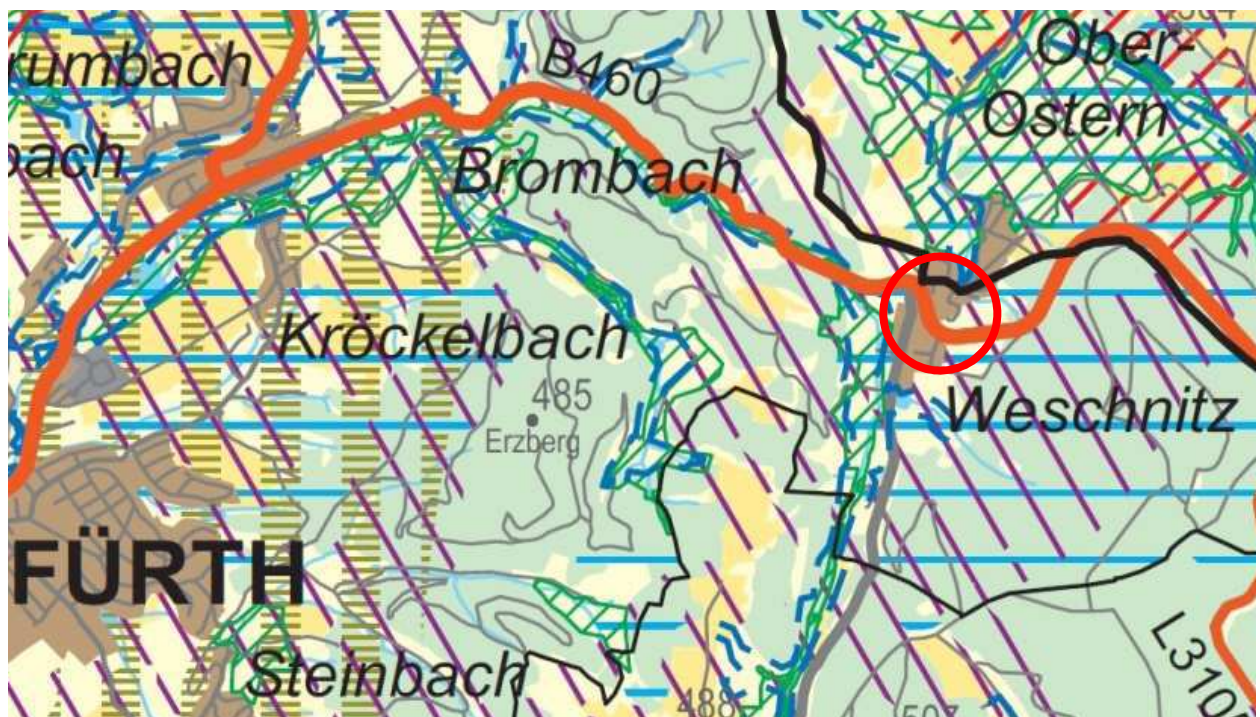


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS 2010) ist das Plangebiet zum größten Teil als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Lediglich die

Erweiterungsfläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ sowie der Teilbereich östlich der Straße „Schollacker“ werden als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

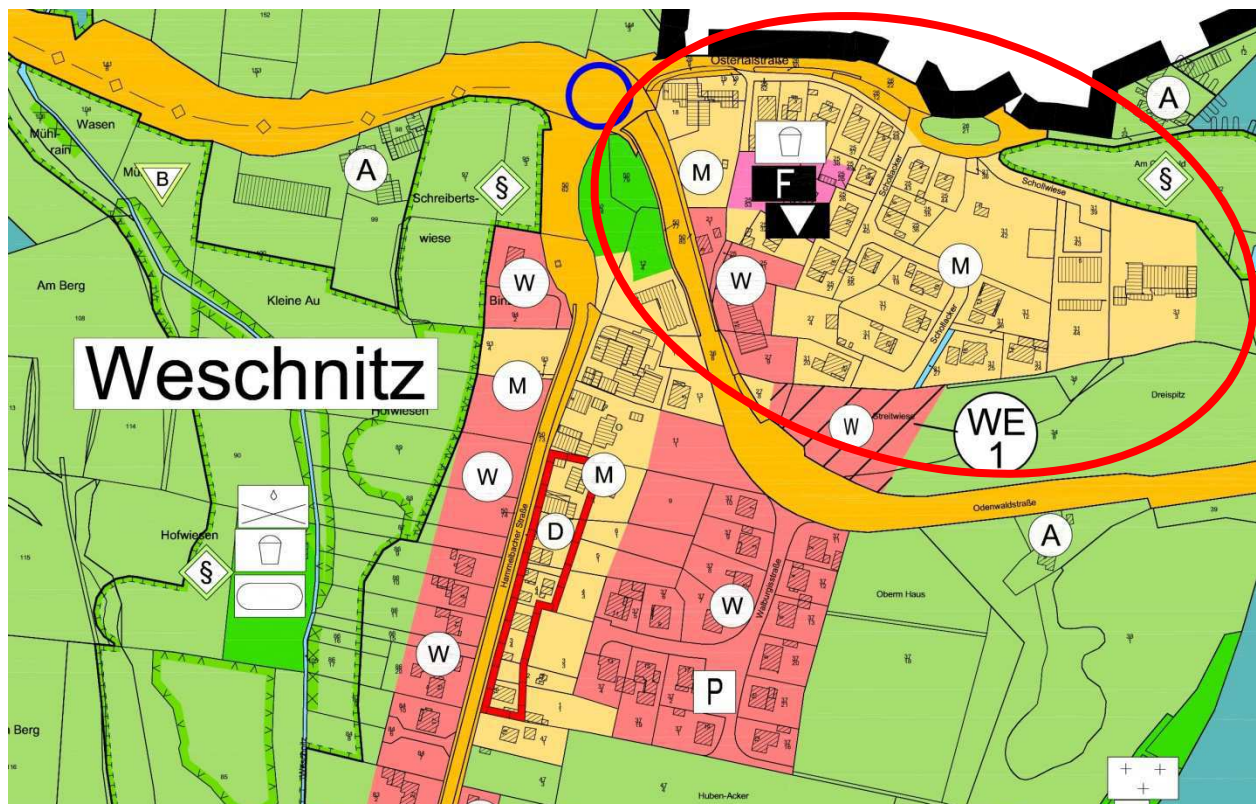


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet überwiegend als „gemischte Bauflächen“ (Bestand) dargestellt. Entlang der Odenwaldstraße (B460) sind „Wohnbauflächen“ (Bestand) und „Wohnbauflächen“ (Planung) abgebildet. Weiter befinden sich innerhalb des überplanten Bereichs „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ein Spielplatz. Im Südosten des Plangebietes werden zudem landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz werden der Bebauungsplan „Schollwiese“ (in Kraft getreten am 06.12.1968) und die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ (in Kraft getreten am 12.11.2017) komplett sowie der Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz (in Kraft getreten am 10.10.2007) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

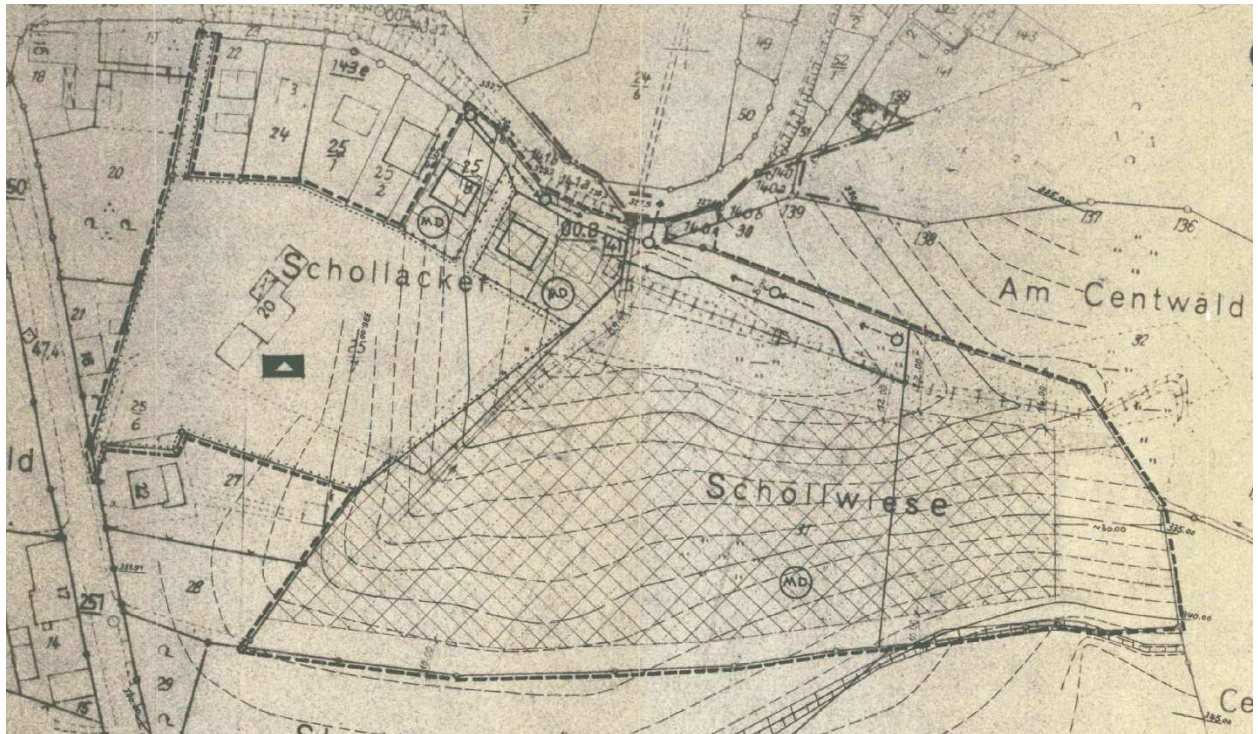


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schollwiese“ (unmaßstäblich)



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße“ (unmaßstäblich)

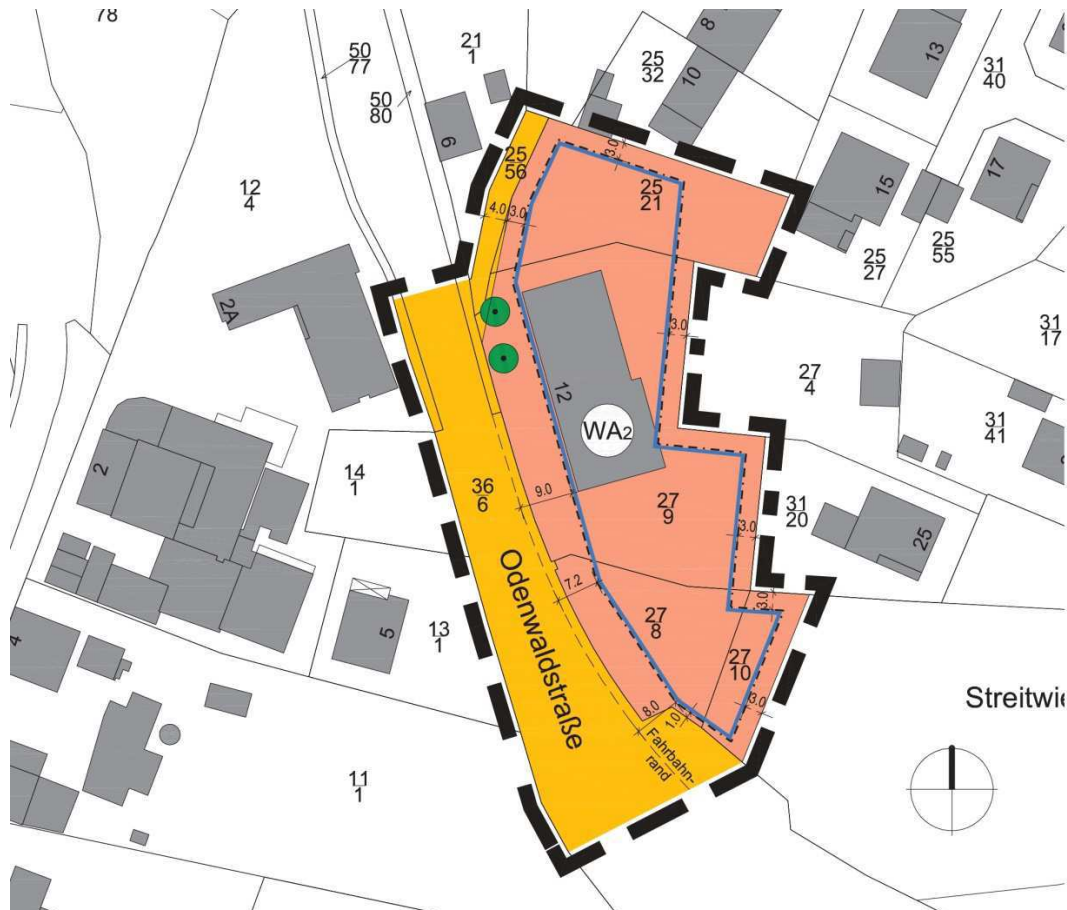


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrml.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (<http://hessenviewer.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der „Osterbach“. Dieser verläuft im Bereich der Straße „Schollwiese“ zum Teil verrohrt und zum Teil offen in westliche Richtung durch das Plangebiet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Fürther Ortsteiles Weschnitz nordöstlich der „Odenwaldstraße“ (B460). Die vorhandene aufgelockerte Ortsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Wohngebäuden.

Östlich der „Odenwaldstraße“ prägen die Gebäude eines ehemaligen Gasthauses sowie eines Schulungszentrums den Ortsausgang des Fürther Ortsteils. Weiter befinden sich angrenzend das Dorfgemeinschaftshaus sowie die örtliche Feuerwehrstation. Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei Grundstücke mit gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe).

Das Plangebiet ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt, vereinzelt ist auch ein Walmdach anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, braunen und grauen Farbtönen.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die „Odenwaldstraße“ (B460), die „Ostertalstraße“ sowie die von der „Ostertalstraße“ abzweigenden Straßen „Schollwiese“ und „Schollacker“ voll erschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht keine weiteren neuen Verkehrsflächen vor.

In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die mögliche Neubauten angeschlossen werden können. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Es sind keine zwingenden zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde zur Erschließung des Plangebiets erforderlich.

Im Planteil sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der örtlichen Versorgungsträger und der Gemeinde eingetragen. Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen.

Teilflächen des Gebietes WA 2 liegen knapp außerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt. Nach Rücksprache mit Hessen Mobil wurde im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ festgesetzt, dass Grundstückszufahrten an der B460 innerhalb des Gebiets WA 2 ausgeschlossen sind und nur als Ausnahme bei Zustimmung von Hessen Mobil zugelassen werden können.

An der „Ostertalstraße“ (K25) wurden die überbaubaren Flächen nach städtebaulichen Kriterien um die Bestandsbebauung gelegt. In diesem Bereich bestehen keine Baulücken. Der Hinweis von Hessen Mobil bezüglich des Bestandsschutzes der Altbebauung entlang der K25 wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Weiterhin wurde ergänzt, dass Baumaßnahmen innerhalb der Bauverbotszone eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers erfordern. Hierdurch ist sichergestellt, dass die straßenrechtlichen Belange in den bauaufsichtlichen Verfahren eine angemessene Berücksichtigung finden.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen des öffentlichen Leitungsnetzes der Gemeinde Fürth gesichert. Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Bebauung nur unwesentlich zunehmen. Der Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Das im Bereich WA 2 sowie bei Neubauten in den Bereichen WA 1 und WA 3 auf privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung und/oder die Gartenbewässerung - was ausdrücklich empfohlen wird - aufgefangen und genutzt wird. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen und der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zur Genehmigung vorzulegen.

I.1.6.1 Abwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen (Mischsystem) gesichert. Zukünftige Neubauten sind an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von den bestehenden Abwasseranlagen des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal aufgenommen werden kann.

Der Anteil des Schmutzwassers an der im Niederschlagsfall abzuleitenden Wassermenge ist vernachlässigbar. Die Dimensionierung der Mischkanalsysteme erfolgt im Wesentlichen im Hinblick auf die Niederschlagswassermengen. Bei den entsprechenden Berechnungen werden üblicherweise bestehende Baulücken berücksichtigt, so dass auch ohne konkrete Nachweise von einem leistungsfähigen Kanalnetz auszugehen ist.

Aus dem Ortsteil liegen im Übrigen auch keine anderen Erkenntnisse aus den vergangenen Jahren vor, die auf eventuelle Kanalengpässe hindeuten.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Brandbekämpfung muss aufgrund der zulässigen baulichen Dichte eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Dieser Löschwasserbedarf entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung des Ortsteils.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der „Osterbach“. Dieser verläuft im Bereich der Straße „Schollwiese“ zum Teil verrohrt und zum Teil in einer offenen Rinne in westliche Richtung durch das Plangebiet, bevor er den Ort wieder in nördliche Richtung verlässt.

Der Gemeinde (und nach Rücksprache auch der Wasserbehörde) liegen keine genauen Pläne des überwiegend verrohrt verlaufenden Gewässers vor. In Bezug auf eine mögliche Öffnung des Bachlaufs soll dessen Lage nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Hier kann dann im Rahmen von wasserrechtlichen Verfahren ggf. eine für die Behörde und den Bauherren bzw. Grundstücksbesitzer sinnvolle Lösung gefunden werden. In den Texthinweisen wird darauf hingewiesen, dass eine bauliche Nutzung im Bereich bestehender Gewässer nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig ist. Die geforderte Wiederherstellung ursprünglicher Gewässerprofile scheitert nach Auffassung der Gemeinde an den fehlenden Bestandsplänen des ursprünglichen Verlaufs. Auch ein Erhalt des Gewässerrandstreifens ist allenfalls dort möglich, wo das Gewässer offen verläuft. Dort sind jedoch bereits bauliche Nutzungen bzw. notwendige Erschließungsflächen vorhanden, so dass auf Ebene des Bebauungsplans mit Verweis auf den bislang geltenden Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung erfolgt. Auf Grundlage von Gesprächen mit Anliegern kann festgestellt werden, dass der Bachlauf vermutlich deutlich außerhalb der festgesetzten Baufenster verläuft. Eine Beeinträchtigung des Gewässerlaufs durch Bauvorhaben ist somit nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Die örtlichen Entwässerungs-, Grundwasser- und Abflussverhältnisse sind insofern grundsätzlich bekannt. Im Sinne der Information eventueller künftiger Grundstückskäufer oder Bauherren wird dennoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Topographie das gesamte Plangebiet von ablaufendem Niederschlagswasser aus benachbarten Bereichen durchflossen wird.

I.1.6.6 Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist bereits durch vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Die Grundstücksbesitzer sollen nicht nachträglich dazu verpflichtet werden, Niederschlagswasser zu versickern. Es wird aber ihnen ausdrücklich empfohlen, dieses aufzufangen und zu nutzen. Eine zwingende Versickerung des Niederschlagswassers wird nur bei zukünftigen Neubauten zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Minimierung von Eingriffen bestimmt.

Daher ist im Bereich WA 2 sowie bei Neubauten in den Bereichen WA 1 und WA 3 das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1,0 m betragen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Ebenso ist als Ausnahme von der Festsetzung zur Versickerung im Bereich der Straße „Schollwiese“ eine Einleitung von Niederschlagswasser von den angrenzenden Baugrundstücken in den Osterbach möglich, sofern die Abfluss- und Hochwassersituation dies zulassen. Entsprechende Einleitungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Zusätzlich sind befestigte Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breiffugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf die Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die in einem entsprechenden Verfahren zu beantragen ist. Auch wenn es in den bauaufsichtlichen Verfahren nach HBO somit keine Prüfung der Entwässerung mehr gibt, bleibt die Versickerung somit einem behördlichen Verfahren unterzogen. Nachdem es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine Bestandsüberplanung handelt, erscheint eine weitergehende Detaillierung des Festsetzungsgehalts des Bebauungsplans entbehrlich.

Ebenso erscheinen die im Rahmen der Behördenbeteiligung angeregten Bodenerkundungen nicht erforderlich, zumal sie aufgrund der kleinräumig unterschiedlichen Bodenverhältnisse nahezu flächendeckend erfolgen müssten und daher sehr aufwändig wären. Sinnvoller sind konkrete Einzeluntersuchungen im Zuge von baulichen Veränderungen, die im Textteil des Bebauungsplans ausdrücklich empfohlen werden. Sofern die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss erfolgen. Für die Bestandsbebauung, deren Niederschlagswasser bereits an die Kanalisation angeschlossen ist, gilt ohnehin Bestandsschutz.

Aus Sicht der Gemeinde Fürth ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung und Versickerung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

Zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - werden im Übrigen verschiedene Hinweise und Empfehlungen im Textteil des Bebauungsplanes gegeben.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Fürth sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt (bergrechtliche Stellungnahme) wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert wird, innerhalb denen Bergbau mit bis zu 26 m tiefen Bohrungen sowie Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hess. Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Es ist Aufgabe der Grundstücksbesitzer, sich im Hinblick auf eine temporäre Grundwasserhaltung über die wasserrechtlichen Anforderungen zu informieren. Ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Dennoch wird gemäß Hinweis der UWB darauf hingewiesen, dass in der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch, ob in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen ist.

I.1.8 Denkmalschutz

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

Konkret schließen sich östlich des Plangebietes die obertägig sichtbaren Relikte des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Bergbaureviers Fürth/Weschnitz an. Es wurde im Rahmen der

Behördenbeteiligung vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen darauf hingewiesen, dass der Bergbau und die zugehörigen Infrastruktureinrichtungen sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausdehnen können, ohne dass obertägig sichtbare Spuren erhalten sind. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem genannten Paragraphen, so dass sämtliche geplante Erdingriffe einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

Im Rahmen der Planverfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen mitgeteilt, dass in Teilen des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung Bodendenkmäler (mittelalterlich-neuzeitliche Bergbau- und Verhüttungsspuren) liegen, die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Der Sachverhalt wurde mit hessenARCHÄOLOGIE und dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die im Rahmen der bereits durchgeführten Untersuchung vorgefundenen Gegenstände wurden entnommen und dem Hessischen Landesamt für Archäologie zur weiteren wissenschaftlichen Auswertung überlassen. Nach vollständiger Dokumentation und Entnahme aller Fundgegenstände kann die Fläche wie vorgesehen bebaut werden.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich in der „Ostertalstraße“ ein Bildstock, der als Kulturdenkmal eingetragen ist. Zum Schutz des Kulturdenkmals ist es im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Seitens des Denkmalschutzamtes wird darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Es wird empfohlen, bei geplanten Vorhaben an oder in der Umgebung des Kulturdenkmals rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

I.1.9 Immissionsschutz

Die innerörtliche Hauptverkehrsstraße (B460) ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2015 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 7.100 Kfz/d bei ca. 3,3 % Schwerverkehrsanteil belastet. Aus dieser Verkehrsmenge können die auf die Wohnnutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach RLS 90 ermittelt werden. Gemäß Verkehrslärmrechner (Internet-Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner/>) des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) wird für die bestehende Bebauung entlang der „Odenwaldstraße“ zur Straßenachse ein Mittelungspegel von 66,9 dB(A) tags und 59,5 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten. Diese bestehenden Verkehrslärmimmissionen können aber durch passive Schutzeinrichtungen wie schallgedämmte Wohnraumlüftung, Schallschutzfenster etc. bewältigt werden.

Nachdem der Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung eine allgemeine Wohnnutzung zulässt, wird auf die Lärmquelle (B460) hingewiesen und eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume empfohlen. Ergänzend wird bei schutzbedürftigen Nutzungen auf das Erfordernis von Schallschutznachweisen nach DIN 4109 hingewiesen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Die Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes erscheinen angemessen und ausreichend, zumal der vorliegende Bebauungsplan keine grundsätzlich neuen Baurechte zulässt,

sondern nur bereits bestehende Baurechte ordnet. Gerade weil die Verkehrsentwicklung im Bereich der Bundesstraßen einem gewissen Wandel unterliegt und nicht absehbar ist, wann bestehende Lücken in der Bebauung künftig geschlossen werden sollen, ist eine Angabe von Lärmpegelbereichen auf Grundlage eines aktuell zu bearbeitenden schalltechnischen Gutachtens ggf. trügerisch bzw. könnte zum Zeitpunkt der Bebauung zu fehlerhaften Eingangswerten für die Schallschutznachweise nach DIN 4109 führen.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Schollwiese“ aus dem Jahr 1968 wurde für den Großteil der überplanten Flächen ein „Dorfgebiet“ sowie eine „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt. Das Planungsziel des aktuell vorliegenden Bebauungsplanes ist nun, die ursprünglichen Festsetzungen an die heute tatsächlich vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungen anzupassen. Daher soll nun im entsprechend zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind. Hierdurch sollen von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen werden. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet. In den Teilbereichen WA 2 und WA 3 befinden sich neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen, die aber die angrenzenden Wohnnutzungen nicht durch Lärm- oder sonstige Emissionen beeinträchtigen. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um alleingesessene Firmen, deren betriebliche Entwicklungen durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden sollen. Daher wird bestimmt, dass in diesen Bereichen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes gewahrt und gleichzeitig die bestehenden und nicht störenden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

Im Sinne der Nachverdichtung der Siedlungsflächen, durch die der Flächenverbrauch von Siedlungsvorhaben minimiert werden soll, werden entsprechend des Ursprungsplanes die

Obergrenzen der in § 17 BauNVO begrenzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß baulichen Dichte für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt. Eine weitergehende Verdichtung, die mit besonderer Begründung zugelassen werden könnte, wird nicht verfolgt, da sich eine zu starke Verdichtung nachteilig auf die Wohnqualität auswirken würde.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Festsetzung von Grundflächen- sowie Geschossflächenzahlen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von maximalen Traufwandhöhen und Firsthöhen bestimmt. Diese festgesetzten Höhen entsprechen den festgesetzten Werten der 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „An der Hammelbacher Straße“, so dass die planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes angemessen und vertretbar ist.

Um den späteren Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Höhenfestsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden für Begrifflichkeiten klarstellende Festsetzungen getroffen. So wird festgelegt, dass die Traufwandhöhe der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt entspricht. Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. als maximal zulässige Höhe einer eventuellen Attika.

I.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in einem Gebäude das Dorfgemeinschaftshaus sowie die Station der Freiwilligen Feuerwehr des Fürther Ortsteils Weschnitz. Der entsprechend zeichnerisch bestimmte Bereich wurde in der Entwurfsplanung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Feuerwehr“ festgesetzt. Das Dorfgemeinschaftshaus wird auch für kulturelle Zwecke genutzt, weshalb die entsprechende Zweckbestimmung gewählt wurde. In der Planzeichenverordnung gibt es für die Gemeinbedarfsflächen nur wenige zulässige Symbole. Vorliegend kommen die Symbole für „Öffentliche Verwaltungen“, „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Feuerwehr“ in Frage. Im Sinne einer, im Rahmen der Behördenbeteiligung, angeregten Konkretisierung wird für die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr“ festgesetzt. Auf ein zeichnerisches Symbol in der Plandarstellung wird verzichtet, nachdem keines der zur Verfügung stehenden Symbole die bestehende Zweckbestimmung alleine abdeckt und eine Kombination aus mehreren Symbolen seitens des Kreises als nicht möglich beurteilt wurde.

I.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohnungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen. Weiter gewährleisten die Baugrenzen die Abstände zu Nachbargrenzen und benachbarter Bebauung. In einer Textfestsetzung wird zusätzlich bestimmt, dass diese Baugrenzen durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind und die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen eingehalten werden.

Die festgelegte offene Bauweise als auch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet.

Um dem Charakter der vorhandenen Bebauung zu entsprechen, wird bestimmt, dass in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig ist.

Es gibt im Plangebiet große Grundstücke, auf denen gemäß dieser getroffenen Begrenzung der Anzahl der Wohnungen, über 10 Wohnungen je Grundstück gebaut werden könnten. Um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das mit ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen auszuschließen, wird daher eine weitergehende Begrenzung auf insgesamt höchstens fünf Wohnungen je Grundstück getroffen.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und ihre Zufahrten können im bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt daher, wie auch die hier überplanten Bebauungspläne, keine entsprechenden Flächen fest.

Im Bereich des Gebiets WA 2 sind keine Zufahrten an die Hauptverkehrsstraße zulässig. Zur Berücksichtigung der Forderung von Hessen Mobil zum Ausschluss von Zufahrten wurde im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ festgesetzt, wonach allgemein Grundstückszufahrten an der B 460 ausgeschlossen sind und nur als Ausnahme bei Zustimmung von Hessen Mobil zugelassen werden können. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich Belange des Straßenbaulasträgers und des dortigen Vorhabenträgers und wurde mit beiden abgestimmt. Sie wird unverändert für den aktuellen Bebauungsplan übernommen.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich mögliche Neubebauten in die Bestandsbebauung angemessen einfügen. Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig. Dachversätze, -einschnitte sowie -gauben sind zulässig. Die Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern, insbesondere auch Gabionenwände, als Einfriedungen der

Grundstücke ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Mauersockel bis 0,30 m Höhe, da von diesen keine Sichtbeeinträchtigungen ausgehen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

1.2.6 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen für planungsbedingte Eingriffe erforderlich werden, sind dennoch die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Dies erfolgt vorliegend durch einige Festsetzungen, mit denen eine Minimierung der Umweltauswirkungen sowie der Auswirkungen auf geschützte Arten verfolgt werden. Neben der Begrenzung der zulässigen baulichen Verdichtung durch Festsetzung von Baufenstern, der zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe von Gebäuden sind dies vor allem folgende Regelungen:

Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeefekte für Insekten minimiert. Gleichzeitig ist dieser Lampentyp besonders energiesparend und stärker gerichtet, wodurch ebenfalls positive Auswirkungen auf die Klimabelange eintreten und Blendwirkungen durch Streulicht im Bereich der Nachbarn minimiert werden.

Im Sinne des Schutzes brütender Vögel wird bestimmt, dass ein Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Jederzeit zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.

Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) hierdurch soll der Wert der Gehölze für den Artenschutz optimiert und auch die nachteiligen Auswirkungen für Haustiere (Dünger fressen) und auch Anwohner (Pestiziddämpfe, Stäube etc.) vermieden werden. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen, um die Durchgrünung nachhaltig zu gewährleisten.

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 und bei Neubauten in den Bereichen WA 1 und WA 3 ist auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen innerhalb der Baugrundstücke 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“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Mit dieser Festsetzung soll der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet reguliert werden, um die Kanalisation und letztlich die Vorfluter möglichst wenig zu belasten. Zudem wird die Grundwasserneubildung gefördert. Ein Anschluss der Niederschlagswasserableitung an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Dies kann beispielsweise auch den eine (Not-) Überlaufmöglichkeit von Versickerungseinrichtungen betreffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Die Festsetzung zur Versickerung von

Niederschlagswasser entspricht genau den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes, wonach die Verwertung (bzw. Versickerung) des Niederschlagswassers Vorrang gegenüber der Ableitung haben soll. Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen, von denen im Bereich des Vorhabens aufgrund der allgemeinen Kenntnis der Gemeinde auszugehen ist, können entsprechend der Festsetzung zumindest Teile des anfallenden Niederschlagswassers mit dem Ziel und der Begründung der Minimierung von Eingriffen in den Wasserkreislauf versickert werden. Dem Gebot der Minimierung von Eingriffen wird Rechnung getragen. Die Versickerung erfolgt in maximal möglichem Umfang. Eine Festlegung der Versickerungsflächen auf bestimmte Teilflächen des Plangebiets soll aber nicht erfolgen, um die Flexibilität der Planung nicht einzuschränken. Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitmattenpflaster, Schotterterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden.

Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Eine Dachbegrünung wird jedoch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Liegenschaften im Ort nicht zwingend festgesetzt.

Im Sinne des Artenschutzes werden im Textteil des Bebauungsplanes zusätzlich folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Falls zu einem späteren Zeitpunkt Teile des heutigen Gebäudebestands oder auch neu geplanter Gebäude abgebrochen, umgebaut oder saniert werden sollen, sind die entsprechenden Arbeiten fledermausschonend durchzuführen. Hier sind je nach Zeitpunkt der Arbeiten verschiedene Maßnahmen vorlaufend durchzuführen. So sind bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes lockere oder hinterfliegbare Fassadenteile und Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere durch fachlich qualifizierten Personen zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Sollten bei der Kontrolle zwar keine Fledermäuse, aber Spuren von Fledermäusen (z.B. Kot-Reste) vorgefunden werden, die die Funktion eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils als Quartier (und damit um eine Lebensstätte) belegen, bedarf das Beseitigen der Lebensstätten

ebenfalls einer Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße sowie ergänzender Maßnahmen (z.B. das Aufhängen von Nisthilfen).

- Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten: Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Durch diese Festsetzung wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.
- Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss im Sinne des Schutzes brütender Vögel außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Als Ausnahme kann die Rodung von Gehölzen außerhalb der vorgenannten Rodungszeit zugelassen werden, sofern diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten ist, sodass auch dann ein zügiger Planvollzug möglich ist. In diesem Ausnahmefall sind allerdings die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen.
- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die bestehenden Bäume des Plangebiets können vor allem langfristig eine hohe Bedeutung für Fledermäuse und Vögel erlangen, wenn z.B. durch Astbruch oder Einwirkung von Spechten Baumhöhlen entstehen. Die Rodung von Höhlenbäumen ist daher nur während der Winterruhephase, d.h. in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Der von Rodungen betroffene Baumbestand ist vor jeder Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.
Als Ausnahme kann die Rodung von Höhlenbäumen auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung, allerdings dennoch nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zugelassen werden, wenn jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen (z.B. mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft wird. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist hierzu ein Ergebnisbericht vorzulegen. Werden Fledermäuse angetroffen, sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen. In diesem Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.
- Beschränkung der Ausführungszeit: Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten wird festgesetzt, dass bauvorbereitende Arbeiten (Erdarbeiten und Baustelleneinrichtung) außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen müssen. Als Ausnahme können die Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung außerhalb des vorgenannten Zeitraumes zugelassen werden, sofern diese zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sind, sodass auch dann ein zügiger Planvollzug möglich ist. In diesem Ausnahmefall ist allerdings eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten bzw. die Baustelleneinrichtung ist bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung des Plangebiets ist derzeit nicht vorgesehen.

II. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, da es sich weit überwiegend um bereits bebaute bzw. planungsrechtlich bebaubare Grundstücke im Innenbereich des Fürther Ortsteils handelt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich von Weschnitz keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Da es sich überwiegend um bereits bebaute bzw. bebaubare sowie gärtnerisch genutzte Privatgrundstücke handelt, die nicht öffentlich nutzbar sind, gehen der Allgemeinheit infolge der Planung keine Erholungsflächen verloren.

Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes werden nicht einzeln zum Erhalt festgesetzt. Die Gemeinde setzt hier auf den freiwilligen Erhalt von Bäumen und berücksichtigt diese durch Anrechnung auf die textlich festgesetzten Neuanpflanzungen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer gleichmäßigen „Baumdichte“ von einem Baum je 400 m² Wohnbaugrundstücksfläche, wobei Bestandsbäume angerechnet werden.

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde Fürth keine Informationen über geschützte Arten oder Biotope vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. des bestehenden Baurechtes, das auch bislang nur unter Beachtung der Bestimmungen des Artenschutzes auszuüben war, ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes hat. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen auch unabhängig von Bauleitplanungen gelten, ist eine detailliertere Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes aus Gemeindesicht nicht erforderlich. Nachdem der Bebauungsplan „Schollwiese“ im Jahr 1968 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine Festsetzungen zu Belangen des Artenschutzes berücksichtigt hatte, werden mit der vorliegenden Planung erstmals entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Plangebiet bestehen einige Gebäude, die je nach Alter, Bauweise und Unterhaltungszustand ggf. Quartiere für gebäudebrütende Vögel oder auch für Fledermäuse darstellen könnten. Vor allem langfristig können auch neu errichtete Gebäude und bauliche Nebenanlagen eine Eignung als Lebensraum gefährdeter oder geschützter Arten entwickeln, weshalb der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur angemessenen Berücksichtigung der potenziell möglichen Arten trifft. In den Gehölzbeständen des Plangebiets können Vögel brüten, die als wildlebende Arten durch die künftige Bautätigkeit und die spätere Grundstücksnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollen. Es sind insbesondere die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen, wofür entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Eine besondere Bedeutung können dabei Bäume mit Baumhöhlen haben, die von Vögeln und ggf. sogar Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Auch heute noch jüngere Bäume können später bei entsprechender Alterung Baumhöhlen aufweisen, weshalb zu

fällende Bäume vorab entsprechend zu begutachten sind. Für die Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen werden höhere Anforderungen bzw. Einschränkungen bestimmt. Im Sinne des Schutzes geschützter Arten sollen entfallende Quartiere (Höhlenbäume) durch künstliche Ersatzquartiere ausgeglichen werden.

Im Plangebiet stehen Bäume, die aufgrund ihres Alters Höhlenbäume sein können. Da derzeit keine konkreten Bauvorhaben im Siedlungsgebiet bekannt sind, betrifft z.B. die Festsetzung zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume daher eher mittel- bis langfristige Veränderungen im Bereich der Grundstücke. Hieraus ergibt sich, dass auch Bäume, die bislang keine Baumhöhlen aufweisen zu Höhlenbäumen werden können und heutige Bäume mit Baumhöhlen ggf. durch Alterung abgängig werden. Eine „Momentaufnahme“ des Baumbestandes in Bezug auf Baumhöhlen wäre daher ohne wesentlichen Erkenntnisgewinn in Bezug auf längerfristige Vorhaben, weshalb eine diesbezügliche Bestandskartierung nicht erfolgt ist. Die getroffene Festsetzung ist hinreichend konkret und regelt den Fall möglicher künftiger Fällungen von Höhlenbäumen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Um die Bauherren aber insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist 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 Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Fürther Ortsteiles handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.06.2018 hingewiesen wurde. Einwendungen wurden seitens der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.06.2018 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 10.08.2018 gegeben. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu einer Konkretisierung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen der Texthinweise und der Planzeichnung.

Der Bebauungsplan „Schollacker“ im Ortsteil Weschnitz, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung konnte in der Sitzung Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 16.10.2018 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.