Stadt Viernheim,
Bebauungsplan Nr. 209 „Kleegarten“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig.

.

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

2.1 Die festgesetzt GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Im WR 1 ist ein Staffelgeschoss zulässig, wenn es kein Vollgeschoss gemäß HBO ist und mit seiner Westfassade mindestens 3 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückrückt.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes und der Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 1 m überschritten werden, soweit ein Abstand der Solaranlagen von mindestens 1 m zur Außenkante der Gebäude eingehalten ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,7.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,6.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,3.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

6.2. Eine Entfernung eines gemäß Festsetzung 6.1 zu erhaltenden Baumes ist zulässig, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, oder mehrstämmige Solitäre, gepflanzt werden.

6.3. Für jeweils fünf Stellplätze, die unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus angefahren werden können, ist zwischen den Stellplätzen mindestens ein Baum aus der unter Pflanzliste II der Hinweise abgedruckten Gehölzliste (vorwiegend Straßenbäume) zu pflanzen.

6.4. Für jeweils fünf Stellplätze, die nicht unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus angefahren werden können, ist zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar angrenzend daran mindestens ein Baum aus der unter Pflanzliste II der Hinweise abgedruckten Gehölzliste (vorwiegend Straßenbäume) zu pflanzen.

6.5. Die Erhaltung vorhandener Bäume im Bereich der Stellplätze kommt der Neuanpflanzung gleich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

8. Abfallbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen Sichtschutz (Hecke, Zaunelemente) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

9. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur zulässig

- um Abfallbehälterstandorte
- um Fahrradabstellplätze
- um Mietergärten bis zu einer Fläche von 100 m²

Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

HINWEISE

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungs-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der

unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

a. Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
b. erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Artenschutz

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist der aktuelle Stand der Technik zu beachten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird dieser durch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, definiert.

Pflanzenliste

Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:

1. Pflanzenliste I Gehölze für Heckenpflanzungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
A ov	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
B pe	Betula pendula	Hange-Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C ar	Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
C ma	Cornus mas	Kornelkirsche	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C la	Crataegus laevigata	Weißdorn	G S
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P sy	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	B 2

P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
P ma	Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
P pa	Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
	Prununs sargentii	Bergkirsche	G S
	Prununs sargentii Accolade	Zierkirsche	G S
	Prunus serrulata Amano-gawa	Japanische Blütenkirsche	G S
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R ga	Rosa gallica	Essig-Rose	K S
R gl	Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
R ma	Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
R ru	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S pe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1

U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

2. Pflanzenliste II Geeignete Bäume für die Verkehrsanlagen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn	B2
Apl	Acer platanoides `Columnare Ley II und III´	Spitzahorn	B2
Aca	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B2
Cla	Crataegus laevigata `Pauls Scarlett´	Rotdorn	B3
Pca	Pyrus calleryanan	Chin. Wildbirne	B2
Pco	Pyrus communis `Beech Hill´	Wildbirne	B2
Rps	Robinia pseudoacacia `Bessoniana´	Scheinakazie	B2
Rps	Robinia pseudoacacia `Monophylla´	Scheinakazie	B2
Sar	Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere	B3
Sar	Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere	B3
Sin	Sorbus intermedia `Brouwers´	Elsbeere	B3
Tco	Tilia cordata `Erecta´, „Greenspire“	Winterlinde	B2
Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B1
Tpa	Tilia `Pallida’	Kaiserlinde	B1

3. Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
H he	Hedera helix	Efeu	3-20 m
L ca	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
L pe	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m

V vi	Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
P tr	Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

4. Pflanzenliste IV Pflanzen für ext. Dachbegrünungen

Stück / 10g	Art der Ausbringung	Botanischer Name	Deutscher Name
10-15	Sprossen	Sedum album	Weiße Fetthenne
50-60	Sprossen	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
5-8	Sprossen	Sedum reflexum	Felsenfetthenne
40-50	Sprossen	Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
	Saatgut		Gräser u. Kräuter

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1	=	Baum 1. Ordnung	GS	=	Großstrauch
B 2	=	Baum 2. Ordnung	NS	=	Normalstrauch
B 3	=	Baum 3. Ordnung	KS	=	Kleinstrauch

PLANUNGSBÜRO
PISKE
RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 209

„KLEEGARTEN“

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2011

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.ING. LARS PISKE
DIPL.KFM. SVEN PISKE

P4, 1-3 (PLANKEN)
D-68161 MANNHEIM
TEL. 06 21/1 23 49 68

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL. 0 62 38/31 43
FAX 0 62 38/98 94 44

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN
TEL. 06 21/54 50 31
FAX 06 21/54 50 35
INFO@PISKE.COM
WWW.PISKE.COM

INHALT

1. Allgemeines ... 3
1.1. Angaben zur Gemeinde ... 3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
2. Angaben zum Bebauungsplan ... 4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ... 4
2.2. Verfahrensart ... 4
3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
4. Ursprüngliches Baurecht ... 5
5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele ... 6
5.1. Vorhandene bauliche Nutzung ... 6
5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur ... 7
5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft ... 7
5.4. Bodenschutz ... 9
5.5. Immissionsschutz ... 10
5.6. Denkmalschutz ... 10
6. Planung ... 11
6.1. Städtebauliche Konzeption ... 11
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11
6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 13
6.4. Grünordnung ... 14
6.5. Ver- und Entsorgung ... 15
7. Bodenordnung ... 15

1. Allgemeines

1.1. Angaben zur Gemeinde

Viernheim liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und befindet sich im Wirtschafts- und Ballungsraum Rhein-Neckar-Dreieck zwischen den Städten Mannheim und Weinheim. Sie ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Bergstraße. Viernheim liegt in Hessen, grenzt aber im Westen, im Süden und im Osten an Baden-Württemberg an. Nördlich des Viernheimer Walds, in Lampertheim, beginnt das Hessische Ried. Östlich von Viernheim liegt die Stadt Weinheim. Dort beginnen die Bergstraße sowie der Odenwald.

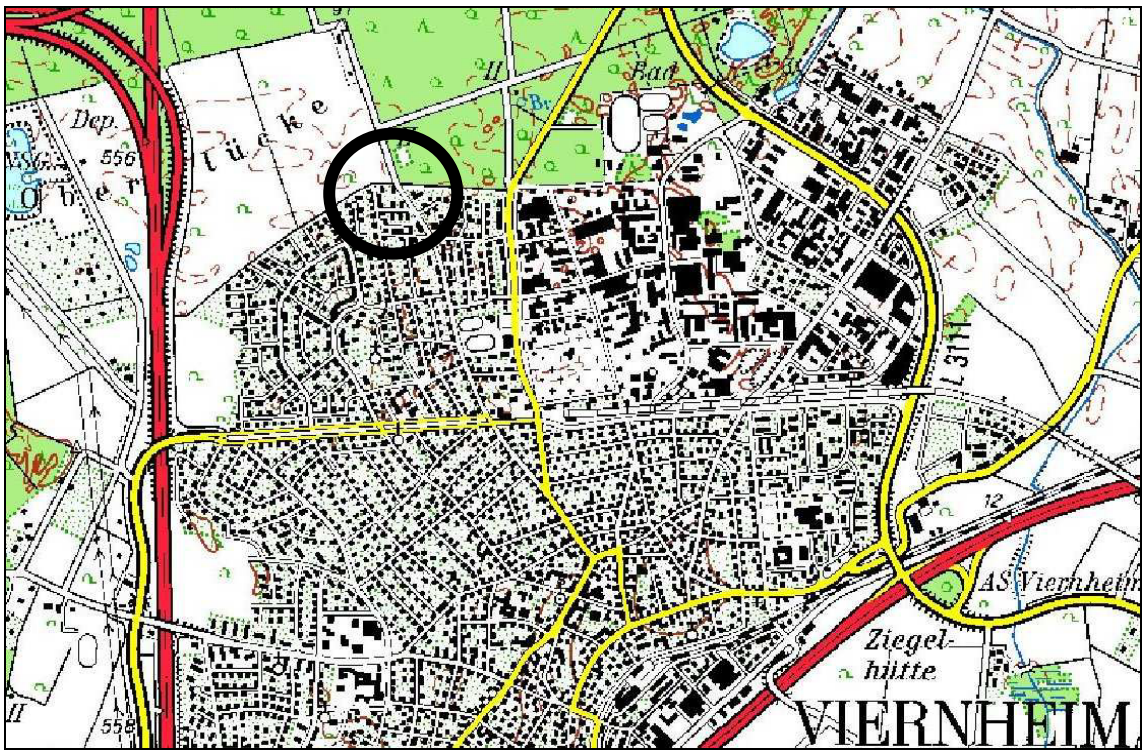
Die Gemarkung Viernheim beträgt rund 4.841 ha, hiervon sind rund 21,1% Landwirtschaft, 56,8% Waldfläche, 11,1% Gebäude- und Freifläche, 7,9% Verkehrsfläche und 3,1 % sonstige Flächen. Mit rund 32.542 Einwohnern weist Viernheim eine Siedlungsdichte von 672 Einwohnern pro km² auf.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Viernheim Es umfasst ca. 0,9 ha Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch den Rennweg (tatsächlicher südlicher Rand des Gehweges)
- im Westen durch die Straße „Am Stockfeld“
- im Süden durch die Kleegartenstraße
- im Osten durch die Kirschenstraße



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

1/12, 1/14, 1/22, 1/23, 1/27, 1/28 und 1/29 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 247/10.

Bei der Teilfläche des Flurstücks 247/10 handelt es sich um Flächen, die bislang offiziell Teil des Straßengrundstückes des Rennwegs sind, die aber zum Teil bereits in die Freiflächen der bestehenden Wohnanlage einbezogen sind.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 209 „Kleegarten“ ersetzt auf einer Teilfläche des Flurstücks 247/10 den Bebauungsplan Nr. 287 *Friedhof „In der Oberlücke“*.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Baugenossenschaft Viernheim ist Eigentümerin von insgesamt 7 (ursprünglich) acht dreigeschossigen Zeilenbauten, die in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Diese Gebäude entsprechen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und bedürfen daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigt sich, dass eine Neubebauung sich als günstigere Lösung darstellt. Die Baugenossenschaft Viernheim strebt daher eine sukzessive Umstrukturierung des Gebäudebestandes an. Die Umsetzung der Maßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken, da mit den derzeitigen Mietern sozialverträgliche Lösungen zu finden sind.

Aufgrund der uneinheitlichen Prägung des Umfeldes mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Westen und Südosten, dreigeschossigen Gebäuden im Süden und einem fünfgeschossigen Gebäude im Osten besteht für das Planungsgebiet keine klare Prägung des gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34 BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der Umfeldsituation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

Daher wird zur geplanten Umstrukturierung der Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll neben der planungsrechtlichen Absicherung der Umstrukturierung auch der bisherige Charakter des Wohnbereiches als Waldsiedlung erhalten werden. Weiterhin sollen die in anderen Baugebieten Viernheims gültigen Anforderungen an die Begrünung und die Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne einer Sicherung bzw. Verbesserung der siedlungsökologischen Situation übernommen werden.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 wurde durchgeführt.

3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 vom 13.09.2004 ist der Bereich des Planungsgebiets als Siedlungsbereich im Bestand dargestellt.

Unter der Ziffer 1.2 des Regionalplans („Sicherung der Wohnungsversorgung“) wird ausgeführt, dass vorrangig durch Inanspruchnahme bereits ausgewiesene Wohnbauflächen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um der erwarteten Nachfrage nach Wohnraum angemessen gerecht werden zu können. Dabei sollen auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und des flächensparenden Bauens ausgeschöpft werden. Zudem ist gemäß Ziffer 2.1-2 („Verdichtungsraum“) in Verdichtungsräumen die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim stellt das Planungsgebiet im Bereich als Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet besitzt eine klare Prägung als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Keine klare Prägung besteht allerdings in Hinblick auf das gemäß § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Auch die gemäß § 34

BauGB überbaubare Grundstücksfläche lässt sich aus der Umfeldsituation nicht mit ausreichender Sicherheit ableiten.

5. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und daraus abgeleitete Planungsziele

5.1. Vorhandene bauliche Nutzung

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist Teil eines größeren Wohngebietes im Norden von Viernheim. Dieses Wohngebiet ist ab Ende der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden. Zwischen der Kirschenstraße und der Straße „Am Stockfeld“ ist das Gebiet durch dreigeschossige Zeilenbauten geprägt, während westlich angrenzend an die Straße „Am Stockfeld“ eine zweigeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern folgt. Südöstlich des Planungsgebietes folgt auch entlang der Kirschenstraße eine zweigeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Nur unmittelbar östlich des Planungsgebietes besteht mit den Gebäuden Kirschenstraße 81 und 83 eine fünfgeschossige Punkthausbebauung. Im Planungsgebiet selbst besteht derzeit ein Versiegelungsgrad – bezogen auf Gebäude – von 0,16. Stellplätze und Garagen sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden; die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind weitgehend unversiegelt.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in den angrenzenden Bereichen besteht weitestgehend nur eine Wohnnutzung. Nur in einem Gebäude ist ein Kosmetikstudio vorhanden. Sonstige gewerbliche Nutzungen oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht vorhanden.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. In Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung sollen keine Nutzungen, die nicht bereits bislang im unbeplanten, als Reines Wohngebiet einzustufenden Innenbereich zulässig gewesen sind, neu zulässig werden. Vielmehr soll durch gezielte Nutzungsausschlüsse der bisherige Gebietscharakter gesichert werden.

In Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gilt es einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den unterschiedlichen Geschossigkeiten westlich und östlich des Planungsgebietes herzustellen. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei insgesamt nicht wesentlich über den heutigen Bestand hinaus ausgedehnt werden.

Die charakteristische Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden und umgebenden, großen baumbestandenen Freiflächen soll erhalten bleiben.

Die bestehenden zusammenhängenden Freiflächen zwischen den Gebäuden haben eine hohe Bedeutung für die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung und sollen daher grundsätzlich gesichert werden. Hohe Versiegelungsgrade der Grundstücke sind ebenso zu vermeiden wie eine zusätzliche Belastung der ohnehin bereits stark belasteten Kanalisation. Der zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke wird daher im Bebauungsplan auf ein möglichst geringes Maß begrenzt.

5.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

- **Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen an das Straßennetz der Stadt Viernheim angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Im Straßenraum stehen aufgrund der bestehenden Fahrbahnbreiten öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Da für die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet jedoch nur sehr wenige Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken selbst zur Verfügung stehen, wird der private Stellplatzbedarf der Wohnbebauung derzeit weitgehend im öffentlichen Straßenraum gedeckt.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Bushaltestelle „Waldfriedhof“ der Linie 603. Die Buslinie wird werktags im Halbstundentakt bedient, Samstag nachmittags und sonntags stündlich. Das Planungsgebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

- **Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist in ausreichendem Maße mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die Entsorgungsleitungen sind in Viernheim jedoch insgesamt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht in der Lage, bei Starkregenereignissen das gesamte anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Abgeleitete Planungsziele

Die vorhandene Straßenerschließung reicht für die Erschließung des Plangebietes aus. Die Nutzung der Straßenräume zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes führt jedoch zu einer erheblichen und nicht gerechtfertigten Nutzung der öffentlichen Flächen. Im Zuge der Planung ist daher sicher zu stellen, dass künftig der Stellplatzbedarf der Wohnbebauung auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Maß gedeckt werden kann.

Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation in Viernheim ist unabhängig davon, ob im unmittelbaren Umfeld Defizite in der Kanalnetzdimensionierung bestehen oder nicht, eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer anzustreben. Mit jeder Minderung der Einleitung von Niederschlagswasser können die kritischen Punkte im städtischen Kanalnetz entlastet und damit Überflutungsschäden vorgebeugt werden.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Freiflächen im Plangebiet sind waldartig von Einzelbäumen bestanden. Folgende Baumarten finden sich gemäß der von der Stadt Viernheim durchgeführten Baumkartierung im Planungsgebiet:

Rosskastanie	Aesculus
Götterbaum	Ailanthus altissima
Spitzahorn	Acer platanoides
Kugelahorn	Acer platanoides „Globosum“

Sandbirke	Betula pendula
Atlaszeder	Cedrus atlantica
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus sylvatica „purpurea“
Walnuss	Juglans regia
Weiße Maulbeere	Morus alba
Rotfichte	Picea abies
Blutpflaume	Prunus cerasifera
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
Eibe	Taxus baccata
Ulme	Ulmus
Hängeulme	Ulmus glabra „pendula“

Insgesamt wurden ca. 105 Bäume kartiert, 77 davon sind Kiefern. Die Kiefern dürften zur Zeit der Errichtung der Gebäude angepflanzt worden sein und weisen zum Teil einen erheblichen Schrägwuchs auf. Zudem überragen die meisten Kiefern mittlerweile die bestehenden Gebäude.

Neben den Kiefern besteht im Norden eine dominante Eiche, die zwingend erhaltungswürdig ist.

Außer den Bäumen sind nur in geringem Umfang Sträucher vorhanden. Ansonsten dominiert ein artenarmer Gras-Kraut-Unterwuchs.

Neben der ökologischen Funktion der Bäume kommt diesen insbesondere eine gestalterische Bedeutung zu, da sie den Charakter des Wohnbereiches nachhaltig prägen. Allerdings befinden sich mehrere Bäume nicht mehr in einem abschließend verkehrssicheren Zustand, so dass ein Windbruch nicht auszuschließen ist.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009), und unterliegt damit den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B. Grundlegende Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Areals ergeben sich dadurch jedoch nicht.

Abgeleitete Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist eine Erhaltung des Charakters des Wohngebietes als Waldsiedlung. Unter Beachtung der Aspekte der Verkehrssicherheit sowie der Umsetzbarkeit der vorgesehenen Baummaßnahmen soll jedoch die Verpflichtung zur Erhaltung der Bäume nur auf die dominanten Einzelexemplare beschränkt werden. Für alle anderen Bäume genügt eine grundsätzliche Erhaltungspflicht mit der ausnahmsweise gegebenen Möglichkeit eines Ersatzes durch Neupflanzungen.

Im Übrigen soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein geringes Maß begrenzt werden. Da jedoch neben den ökologischen Belangen auch die verkehr-

lichen Belange in Hinblick auf die Bereitstellung ausreichender privater Stellplatzflächen zu beachten sind, ist ein angemessener Kompromiss zwischen diesen konkurrierenden Belangen zu finden.

Trotz der erforderlichen zusätzlichen Versiegelungen sollen die bestehenden Funktionen der Freiflächen als klimatische Ausgleichs- und Versickerungsfläche soweit als möglich erhalten bleiben. Mit Festlegung eines geringeren Versiegelungsgrades sowie sonstigen Vorgaben zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelungen soll einer weiteren örtlichen Aufheizung und Verminderung der Luft-Austauschbeziehungen entgegengewirkt werden und eine Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Niederschläge gewahrt bleiben.

5.4. Bodenschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Altflächen (Altstandorte), die in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst sind. Datenblätter benennen für die beiden Adressen „Am Stockfeld 57“ und „Am Stockfeld 59“ einen Bodenleger bzw. einen Betrieb für „Holz- und Bautenschutz“ mit Betriebszeiten von 10/1993 bis 08/1996 bzw. von 05/1992 bis 07/1997. Der Status beider Altflächen lautet auf „Fläche nicht bewertet“.

Zu den angegebenen Betriebszeiten waren die betreffenden Grundstücke bereits durch Wohngebäude der Baugenossenschaft Viernheim bebaut; eine gewerbliche Betriebstätigkeit auf den betreffenden Grundstücken hat nicht stattgefunden. Insofern ist davon auszugehen – wie seitens des Regierungspräsidiums in der Stellungnahme vom 17.06.2011 bereits als Möglichkeit benannt – dass es sich bei den Gewerbemeldungen mit der Adressenangabe „Am Stockfeld 57“ und „Am Stockfeld 59“ um die Wohnadresse der Gewerbeanmelder handelt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuerrichtung von 4 Wohngebäuden wurde seitens der Baugenossenschaft Viernheim eine Bodenuntersuchung beauftragt (Dipl. Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Gutachten vom 16.03.2011 einschließlich zugehöriger Laborprotokolle der Wessling Laboratorien GmbH vom 17.03.2011). Es wurden insgesamt 10 Bohrungen im südöstlichen und zentralen Bereich des Planungsgebietes niedergebracht. Als Ergebnis zeigt sich, dass die angetroffenen Bodenmaterialen unbelastet sind und abfallrechtlich in die Klasse „Z 0“ einzuordnen sind. Auch wenn die Bohrungen nicht unmittelbar die Anwesen „Am Stockfeld 57“ und „Am Stockfeld 59“ betroffen haben, lässt sich aus diesen Ergebnissen vor dem Hintergrund der Angaben der Datenblätter des Regierungspräsidiums und der Nutzungshistorie ableiten, dass eine konkrete Gefährdung nicht zu erwarten ist.

Es besteht somit kein begründeter Verdacht, der eine Kennzeichnung der betreffenden Flächen im Bebauungsplan oder einen weitergehenden Untersuchungsbedarf rechtfertigen würde.

Abgeleitete Planungsziele

Ungeachtet, dass aktuell kein begründeter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht, muss die Stadt Viernheim im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Nachdem es sich beim Planungsgebiet bereits um ein bebautes Bestandsgebiet handelt, ergibt sich die Erkundungspflicht durch die Stadt nur für die Konflikte,

die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen kommt daher nur zum Tragen, wenn gegenüber den bisher ohnehin bestehenden Baurechten neue Baurechte für sensiblere Nutzungen geschaffen werden würden.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

5.5. Immissionsschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Da die Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen nur gering ist, ist nicht mit relevanten Immissionsbelastungen durch das angrenzende Straßennetz zu rechnen. Allerdings unterliegt das Planungsgebiet wie die sonstigen Siedlungsbereiche in Viernheim auch einer Immissionsbelastung durch die umgebenden Autobahnen.

Gewerbliche Emissionsquellen sind weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

Abgeleitete Planungsziele

Analog zum Bodenschutz gilt auch zum Immissionsschutz, dass durch die Bauleitplanung im Vergleich zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB keine sensibleren Nutzungen zugelassen werden. Die bestehenden gesetzlichen oder untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm, TA Luft, verschiedene Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz), die im Planungsgebiet auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden sind, reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicher zu stellen. So müssen gemäß § 14 Abs. 2 HBO alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Diese Anforderung gilt generell und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Mögliche Vollzugsdefizite in der Anwendung bestehenden Rechts können auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gemindert werden.

5.6. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Daher ergeben diesbezüglich sich auch keine Planungsziele.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erhaltung des bisherigen Waldsiedlungscharakters. Die vorhandenen Zeilenbauten sollen daher durch Punkthäuser ersetzt werden. Zwischen den Punkthäusern sind ausreichend große Abstände freigehalten, um den bisherigen offenen bzw. lockeren Eindruck der Bebauungsstruktur auch weiterhin zu gewährleisten.

Städtebauliches Konzept der Baugenossenschaft Viernheim e.G., Stand 02.12.2010, erstellt durch RAIBLE. –Freie Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Mainz

Die Baugenossenschaft Viernheim beabsichtigt eine sukzessive Umsetzung der städtebaulichen Konzeption. Die Umsetzung der Maßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken, da mit den derzeitigen Mietern sozialverträgliche Lösungen zu finden sind. Durch derzeit noch nicht erkennbare Veränderungen in der Wohnungsnachfrage ist nicht auszuschließen, dass die städtebauliche Konzeption im Laufe der Jahre angepasst werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass – zum Beispiel aufgrund nicht lösbarer Bindungen aus bestehenden Mietverhältnissen – einzelne Gebäude entgegen der bisherigen Absicht nicht abgebrochen, sondern grundsaniert werden müssen.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Allgemein zulässig sind damit nur Wohngebäude. Ausnahmsweise zugelassen werden Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Auch wenn tatsächlich nicht zu erwarten ist, dass ein kleineres Ladengeschäft im Planungsgebiet angesiedelt werden

kann, soll diese Option nicht von vorne herein verbaut werden, da ein kleineres Ladengeschäft für eine siedlungsnahe, fußläufig erreichbare Nahversorgung grundsätzlich städtebaulich wünschenswert wäre.

Ebenso werden Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen, da diese als Wohnfolgeeinrichtung inmitten einer ausgedehnten Wohnbebauung grundsätzlich städtebaulich sinnvoll sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden jedoch aufgrund des durch sie zu erwartenden Störpotenzials und Verkehrsaufkommens nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zur Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung auf 0,3 festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption sieht zwar nur eine Bebauung mit einer GRZ von ca. 0,2 vor. Aufgrund der Unwägbarkeiten der weiteren Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des damit denkbaren Anpassungsbedarfes an der städtebaulichen Konzeption wird diese Lockerung der Obergrenze für erforderlich erachtet. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 wird zudem die in einem reinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,4 deutlich unterschritten.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ergibt sich im aktuellen Planungsstand unter Einschluss der Wege- und Stellplatzflächen sowie der Flächen für Mülltonnenstandplätze und Fahrradunterstände eine Gesamtversiegelung von 0,47.

Um auf bezüglich der Gesamtversiegelung ausreichend Spielraum für eine weitere Entwicklung zu ermöglichen, wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 zugelassen. Damit wird der nach § 17 BauNVO mögliche Rahmen ausgeschöpft (maximal zulässige GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten). Der Entwicklungsspielraum ist insbesondere erforderlich, um bei Veränderungen der Wohnungsanzahl die dann gegebenenfalls erhöhten Stellplatzverpflichtungen umsetzen zu können.

Bezüglich der Geschossigkeit werden im westlichen Bereich im Übergang zur angrenzenden zweigeschossigen Bebauung maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Ein viertes Geschoss ist angesichts der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,00 als Nicht-Vollgeschoss im Dachbereich in Form eines Penthauses möglich. Damit ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der zweigeschossigen Bebauung entlang der Straße „Am Stockfeld“ und den angrenzend geplanten Gebäuden mit Staffelgeschoss gewährleistet werden kann, ist geregelt, dass ein Staffelgeschoss mit seiner Westfassade mindestens 3 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückrücken muss. Gegenüber dem Straßenraum „Am Stockfeld“ wirkt die geplante Bebauung damit auch optisch nur dreigeschossig.

Im südlichen und östlichen Bereich werden vier Vollgeschosse zugelassen, wobei hier aufgrund der ebenfalls mit 13,00 m festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe kein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im Dachbereich möglich wird. Mit den zulässigen vier Vollgeschossen wird ein städtebaulich angemessener Übergang zur östlich angrenzenden fünfgeschossigen Bebauung gewähr-

leistet. Zur südlich angrenzenden dreigeschossigen Zeilenbebauung besteht ebenfalls ein städtebaulich angemessener Übergang.

Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich einerseits an der Gebäudestellung gemäß der städtebaulichen Konzeption und andererseits am Gebäudebestand. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgelegt, dass sowohl eine Neubebauung als auch eine Erhaltung (und grundlegende Modernisierung) des vorhandene Gebäudebestandes planungsrechtlich möglich bleibt.

Mit der Festsetzung, dass die Baugrenzen für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 2,50 m überschritten werden dürfen, wird erreicht, dass die künftige Stellung der Gebäude ausreichend fixiert werden kann, ohne dass übliche Ergänzungen an den Gebäuden damit erschwert werden.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Nutzbarkeit und Funktion der zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung bzw. Versiegelung frei zu halten.

Da gemäß den Planungen des Grundstückseigentümers keine Garagen geplant sind, sind Garagen in der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht erwähnt. Dies bedeutet, dass Garagen – sollten sie entgegen der bisherigen Planungsabsicht doch realisiert werden – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze ist unter Berücksichtigung der erhaltenswürdigen Bäume einerseits und der Zielsetzung, im öffentlichen Straßenraum ein ausreichendes Maß an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten zu erhalten, erfolgt. In einigen Teilbereichen war es dabei im Interesse der Erhaltung des Waldsiedlungscharakters geboten, auch Stellplätze, die unmittelbar vom öffentlichen Straßenraum aus anfahrbar sind, zuzulassen, obwohl der potenzielle Parkraum im Straßenbereich dadurch eingeschränkt wird. Mit der Ausweisung ausreichender Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken selbst wird der Parkierungsdruck auf die Flächen im öffentlichen Straßenraum jedoch soweit abgesenkt, dass diese Einschränkung hinnehmbar ist.

6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird bezüglich der äußeren Gestaltung der Baukörper nur eine Festsetzung zur Dachneigung getroffen. Für Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet

werden, werden nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zugelassen. Unabhängig davon, ob die Gebäude mit einem Flachdach oder zum Beispiel einem Pultdach ausgestattet werden, wird mit der geringen Dachneigung der punktförmige Charakter der Gebäude unterstrichen.

Für die Bestandsgebäude bleibt eine Beibehaltung der bisherigen Dachneigung zulässig.

Für den Freibereich gilt es, durch Regelungen zu Einfriedungen einen offenen Charakter der Bebauungsstrukturen zu sichern. Daher werden bauliche Einfriedungen nur um Abfallbehälterstandorte, um Fahrradabstellplätze und um Mietergärten bis zu einer Fläche von 100 m² zugelassen. Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind zudem, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger (z. B. Igel) nicht mehr als nötig zu reduzieren, ist festgesetzt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten und auf durchgehende Mauersockel zu verzichten ist.

Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen Sichtschutz (Hecke, Zaunelemente) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

6.4. Grünordnung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich, der gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad eines Wohngebiets ist jedoch bei weitem nicht ausgeschöpft.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gegenüber dem heutigen Bestand eine weitergehende Versiegelung zugelassen, ohne dass jedoch der gemäß § 17 BauNVO mögliche Rahmen in einem Reinen Wohngebiet überschritten werden würde.

Trotz der Zulassung einer weitergehenden Versiegelung ist es jedoch planerische Zielsetzung, den vorhandenen Waldsiedlungscharakter soweit als möglich zu erhalten.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung werden verschiedene Einzelfestsetzungen getroffen:

Für alle Bäume, die gemäß dem städtebaulichen Konzept erhalten werden sollen, wird ein grundsätzliches Erhaltungsgebot festgesetzt. Da die Erhaltung dieser Bäume im Rahmen der beabsichtigten Baummaßnahmen, aber auch aufgrund des Baumzustandes nicht langfristig sichergestellt werden kann, wird eine Entfernung eines zu erhaltenden Baumes zugelassen, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei standortgerechte und heimische Bäume in angemessener Qualität gepflanzt werden.

Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass für den Fall, dass einzelne Bäume nicht erhalten werden können, zumindest ein allmählicher Umbau des vorhandenen Baumbestandes erfolgen muss.

Zur Gliederung und Gestaltung der privaten Stellplatzflächen wird vorgegeben, dass für jeweils fünf Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Bei Stellplätzen, die unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus angefahren werden können, müssen die Baumpflanzungen zwischen den Stellplät-

zen erfolgen. Bei allen anderen Stellplätzen ist ergänzend auch eine Baumpflanzung unmittelbar angrenzend an die Stellplätze zulässig.

An städtebaulich markanten Punkten wird darüber hinaus die Anpflanzung neuer Bäume festgesetzt.

Über die dargestellten Einzelfestsetzungen hinaus erfolgt eine übergeordnete Festsetzung einer Bodenfunktionszahl (BFZ), mit der ein ökologischer Mindeststandard für das Planungsgebiet vorgegeben wird.

Die Bodenfunktionszahl (BFZ) gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Die festgesetzte Bodenfunktionszahl von 0,6 bedeutet, dass entweder 60 % der Grundstückflächen eine uneingeschränkte Bodenfunktion besitzen müssen (entsprechend Grünflächen) oder dass durch entsprechende Maßnahmen Verhältnisse geschaffen werden, die 60 % uneingeschränkter Bodenfunktion entsprechen. Dies kann durch die eine Dachflächenbegrünung, durch eine Verwendung von wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel sowie durch eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden.

Die Bodenfunktionszahl kann nur erreicht werden, wenn entweder die maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft wird oder ergänzende Maßnahmen im Bereich der versiegelten Flächen durchgeführt werden, mit denen eine weitgehende Kompensation der durch die Versiegelung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt wird.

6.5. Ver- und Entsorgung

Festsetzungen bezüglich Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Die bestehenden Strukturen und Einrichtungen im Gebiet sind im Bezug auf die ver- und entsorgungstechnische Situation als ausreichend zu erachten.

Zur Minderung der Kanalbelastung in Viernheim insgesamt wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Angesichts der anzunehmenden Bodenverhältnisse und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ist eine Umsetzung dieser Festsetzung grundsätzlich möglich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.