

Begründung

Bebauungsplan Nr. 222-1

1. Änderung „Schmittsberg II“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

P. WAGNER – 19/05/2016
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 222-1 „Schmittsberg II“- 1. Änderung,

Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen

2 Lage des Änderungsbereiches

3 Anlass und Ziel der Planung

4 Planungsrechtliche Vorgaben

5 Geänderte Planinhalte

6 Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung

7 Umweltbelange

1 Rechtsgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458),

Hessische Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

Hessisches Wassergesetz (HWG), in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548)

Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Vierheim.

2 Lage des Änderungsgebietes



Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ geändert. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt. Westlich angrenzend befinden sich Grün- und Ackerflächen und schließlich die BAB A6, im Süden begrenzt die Saarlandstraße, im Osten bestehende Wohngebiete und im Norden die Pestalozzistraße sowie das Gebiet „Am Schmittsberg I“ (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich der Änderung

Die vorliegende Änderung umfasst die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil und eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Aufgrund der räumlichen Verteilung der zeichnerischen Änderungen und der Aufnahme des aktualisierten Katasters nach der zwischenzeitlich erfolgten Vermessung wird der gesamte Geltungsbereich zu Grunde gelegt.

Der Geltungsbereich (bauliche Nutzung) umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha und besteht aus den Flurstücken der Flur 3, Nr. 1922-1945, 1947-2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2013-2015, 2017, 2018, 2020-2042, 2044, 2045, 2047, 2048, 2051-2053, 2055, 2056, 2058-2073, 2075-2145, 2147-2151, 2154, 2155, 2156 Flur 3, jeweils Gemarkung Viernheim.

3 Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222 „Schmittsberg II“ sind Erörterungen in Bauberatungen und Anfragen zur Realisierung konkreter Bauprojekte. Die Verwaltung hat die durch die Umlegung entstandenen Grundstücke hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen überprüft. Aufgrund der gebildeten Größen und Zuschnitte wirken einige Festsetzungen sehr einschränkend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Bebaubarkeit/ Ausnutzung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung des Bauordnungsrechts zu optimieren und die Ergebnisse der Vergabe sowie Wün-

sche und Vorstellungen der Bauherren zu berücksichtigen. Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept für das Wohngebiet wird hierdurch in seinen Grundzügen nicht berührt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“, wurde in der Fassung 12/2012 mit der Bekanntmachung vom 11.10.2014 in Kraft gesetzt.

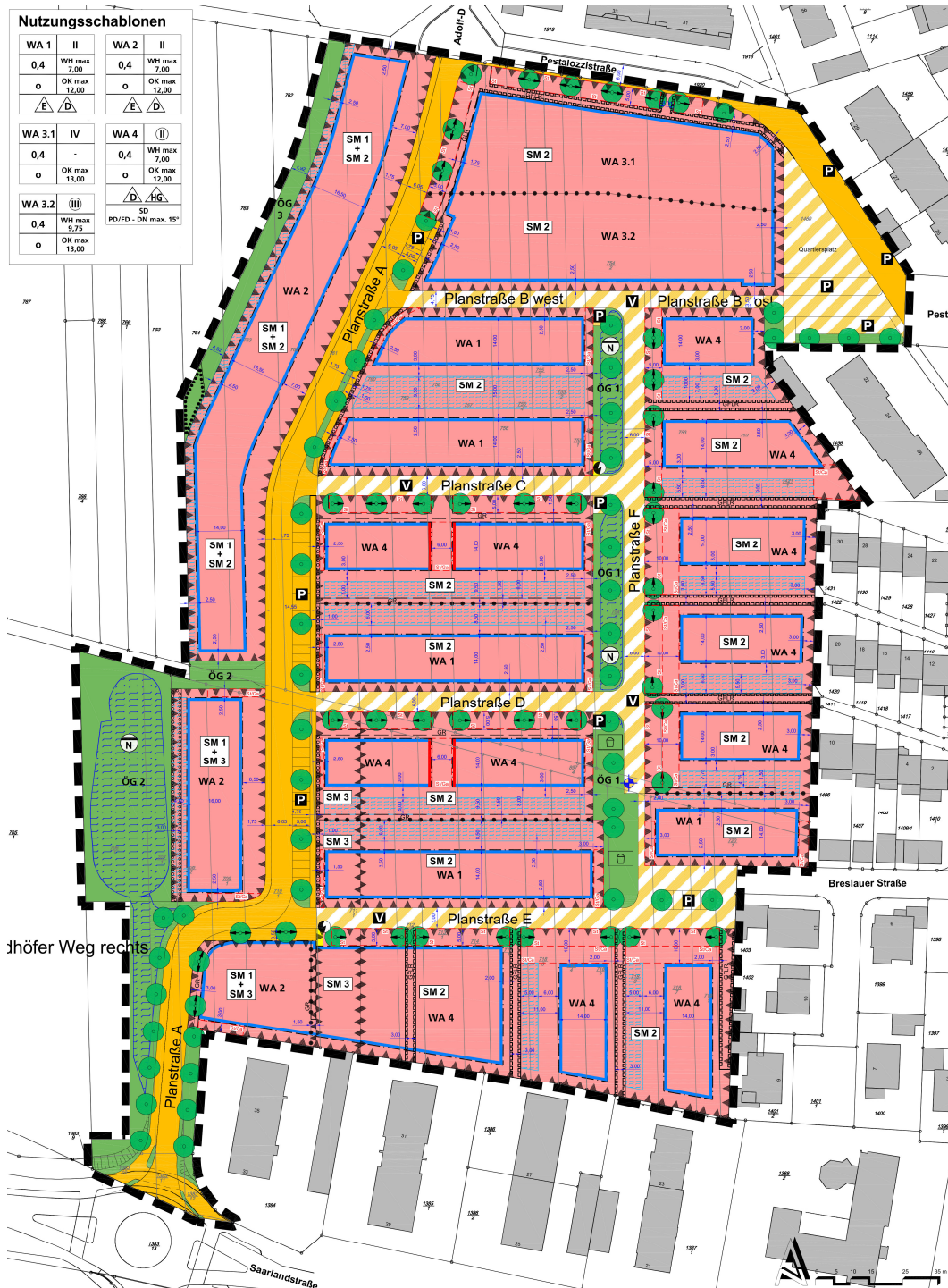


Abbildung 3:
Ausschnitt des
Bebauungs-
planes Nr. 222

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim aus dem Jahr 1976 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet werden von den geplanten Änderungen nicht berührt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.

Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern zudem

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der anstehenden Bebauungsplanänderung werden nur Konkretisierungen/ Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen sowie inhaltliche Festlegungen zur Ausnutzung der überbaubaren Grundstückfläche ergänzt. Die Änderung berührt daher weder inhaltlich noch räumlich die Grundzüge der Planung. Die städtebauliche Konzeption und Entwicklung sowie das Grundkonzept der Festsetzungen nach § 30 BauGB werden nicht verändert.

Die Änderung berührt weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*). Demzufolge wird die vorliegende Änderung 1 des Bebauungsplanes "Schmittsberg II" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 13.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet und den Entwurf beschlossen.

Der Entwurf wurde gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 08.01.2016 offen gelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Beteiligung fand ein Erörterungsgespräch mit der zuständigen Bauaufsicht, dem Landkreis zu aktuellen Bauvorhaben statt. Im Ergebnis des Gespräches werden weitere Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen, welche eine erneute Beteiligung erfordern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.01.2016 eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Im Rahmen dieser erneuten Offenlage lag der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Zeit von 15.03.2016 bis 20.04.2016 bei der Stadtverwaltung Viernheim zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben. Die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange wurden erneut mit Schreiben vom 14.03.2016 um Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf gebeten.

5 Geänderte Planinhalte

Zur Realisierung der Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen erforderlich:

5.1 Änderungen im Planteil

Die zeichnerische Änderung im Planteil umfasst weiterhin die Festsetzung einer linearen Heckenpflanzung zur Eingrünung der Grundstücke zur Adolf-Damaschke-Straße anstatt der ursprünglichen flächigen Festlegung einer Maßnahmenfläche. Hier wäre sonst keine Unterbrechung durch grenzständige Garagen oder Carports möglich. Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports im Planteil wurde zeichnerisch angepasst.

Im südwestlichen Teil, angrenzend an die bestehenden Geschosswohnungsbauten im Süden wird das im Ursprungsplan den Gebietstyp WA 2 und WA 4 zugeordnete Baufenster dem neuen Typ WA 3.3 bzw. 3.4 zugeordnet. Die Traufhöhe entfällt, es wird eine Bebauung mit 2-3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ermöglicht. Die mögliche max. Gebäudehöhe wird im WA 3.3 von 12 m auf 13 m erhöht und im WA 3.4 auf 10 m reduziert. Die Geh- Fahr und Leitungsrechte entfallen. Die Nutzung dieses Bereiches für einen möglichen Geschosswohnungsbau wird so verbessert. Die Gebietstypen werden in die textlichen Festsetzungen integriert.

Die Festsetzung der Belastungen durch öffentliche Rechte -Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurde in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. A 9 klargestellt. Über den Zusatz „A“ erfolgt nun im Planteil die Zuordnung „zu Gunsten der Anlieger“, während ohne Zusatz die Rechte zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt sind.

Für straßenbegleitende Bäume deren Standort im Zuge der Grundstücksteilung und Erschließungsplanung bereits geklärt wurde, wurden in der Darstellung die ergänzenden Pfeile entfernt.

In der Legende erfolgen klarstellende Verweise auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen.

In Bezug auf die Vorgabe zur max. Dachneigung wird der Zusatz „frei“ für das Satteldach im Planstempel ergänzt und die Legende redaktionell umgestellt. So dass die städtebauliche Intention, dass nur für Pultdächer eine Einschränkung hinsichtlich der Dachneigung besteht und welche auch in der textlichen Festsetzung eindeutig formuliert ist, klargestellt wird.

5.2 Änderung der Festsetzung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“

In die Änderung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen aufgenommen, die die Ausnutzung kleiner Hausgruppengrundstücke und relativ kompakter Doppelhausgrundstücke in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 verbessern.

Die textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Erker, Balkone, Windfänge, Terrassen oder Wintergärten wurden für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 4 vereinfacht. Für die Doppel- bzw. Einzelhäuser im WA 1, WA 2 und WA 4 wird weiterhin eine Überschreitung der GRZ durch Bestandteile der Hauptanlage wie Terrassen ermöglicht. Für die Errichtung von Hausgruppen im Gebiet WA 4 wird aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte die Überschreitung der GRZ insoweit freigegeben, dass hier auch die Hauptanlage Bestandteil der Überschreitung sein darf. Die mögliche Überschreitung der Baugrenzen wird entsprechend angepasst.

Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke erweitert, ohne dabei von dem grundsätzlichen städtebaulichen Konzept abzuweichen und das Maß der Nutzung, wie es durch die festgesetzten Baufenster dargestellt wird, zu erhöhen. Die mögliche Ausnutzung bestimmt sich durch das Baufenster und die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund der Grundstückszuschnitte können die Baufenster bei einer Einhaltung der GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft werden, sie bieten demnach planerisch gewollt einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Allerdings kann bei Einhaltung der vorgegebenen Grundflächenzahl teilweise nur eine Gebäudetiefe von 10 m realisiert werden.

In A 2.1.3 wird daher neu festgesetzt, dass im Wohngebiet WA 4 bei der Errichtung von Hausgruppen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf. Eine solche Festsetzung der in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich vorgegebenen Obergrenze der GRZ von 0,4 für Wohngebiete kann auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgen. Demnach können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gebietsbezogenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung sollen in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, dass nicht zu dichte Wohnquartiere entstehen. Die Überschreitung ist für den vorliegenden Entwurf städtebaulich vertretbar, da die Gebiete WA4 Bestandteil einer Gesamtkonzeption sind, in welcher sich lockere Bebauung und Hausgruppen abwechseln. Die Grundstücke für Hausgruppen sind konsequent südorientiert, so dass eine ausreichende Belichtung möglich ist. Die Abstände zwischen den Hausgruppen ermöglichen eine gute Durchlüftung des Gebietes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden indem die Ausschöpfung der Überschreitung nicht von der Vorgabe zur Bodenfunktionszahl befreit. Der vorgegebene Wert kann nur durch Aufwertung von Gebäuden durch Dachbegrünung erreicht werden.

In den Gebieten WA 4 in welchen Hausgruppen mittig durch Stellplätze und Garagen unterbrochen werden wurde durch die Festsetzung einer Baulinie im Planteil bereits darauf hingewiesen, dass städtebaulich ein Abstand der Baufenster von 3 m vorgegeben ist. In den textlichen Festsetzungen wird nun klarstellend ergänzt, dass bei Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplanes zur Trau- und Firsthöhe eine Unterschreitung der Tiefe der nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen möglich ist.

Für das Gebiet WA 2, welches westlich der Adolf-Damaschke-Straße am Rand des Geltungsbereiches liegt, wurden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Schallschutzmaßnahmen SM 1 festgesetzt. Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, sind aus-

schließlich in Richtung Osten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Durch die Lage der Baufenster und die aus den Vorgaben zum Schallschutz resultierende Gebäudeausrichtung ergeben sich verlängerte Grundstückszufahrten. Dem soll Rechnung getragen werden, indem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Teile der Zufahrten zugelassen wird, sofern eine wasserdurchlässige Ausführung der Flächen erfolgt.

In Anbetracht des städtebaulichen Ziels eines hohen Grünanteils innerhalb des neuen Wohnquartiers soll die Anzahl von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet reduziert werden. Die Möglichkeit der Überschreitung der geplanten GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen) wird daher für die Geschosswohnbauten erweitert. Die sich aus der GRZ rechnerisch ergebende zulässige Überschreitung durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen läge mit 50 vom Hundert bei einer GRZ von 0,6. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.15 wird die Überschreitung bis auf eine GRZ von 0,8 zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit wird die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, die einerseits der angestrebten städtebaulichen Struktur des Gebietes entspricht und darüber hinaus den Zielsetzungen einer verdichteten Ausnutzung durch Geschosswohnungsbau gerecht wird. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück zulässig.

5.3 Änderung der Festsetzung „Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen“

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Hausgruppen) wird eine Festsetzung zur möglichen Unterbringung von Nebenanlagen ergänzt. Diese werden in ihrer Gesamtgröße auf eine Fläche von 8 m² begrenzt und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Die Vorgabe zur Eingrünung der Stellplätze wird auf die örtliche Stellplatz- und Ablösesatzung abgestimmt.

5.4 Änderung der Festsetzung „Mindestgrünflächen / Randeingrünungen“

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die ggf. erforderliche Einbeziehung der Dachflächen in das Energieversorgungskonzept durch Solarenergienutzung wird im Bedarfsfall eine Unterschreitung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) ermöglicht.

Für die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Hecke entlang der Adolf-Damaschke-Straße wird eine Unterbrechung durch grenzständige Garagen oder Carports ermöglicht.

5.5 Änderung der Festsetzung „Dachbegrünung“

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Vorgaben durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die ggf. erforderliche Einbeziehung der Dachflächen in das Energieversorgungskonzept kann bei einer Nutzung der Dachflächen für Solarenergie von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

5.6 Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

Flächen mit öffentlichen Rechten (GR und GFLR) und Stellplätze welche durch diese eingeschlossen werden

Für die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GFLR“ gekennzeichneten Flächen und die durch sie eingeschlossenen Stellplätze wird im Straßenraum eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Flächen sind dem Eigentum der angrenzenden Grundstücke zugeordnet und privat zu erstellen. Analog zum öffentlichen Straßenraum wird daher für die mit öffentlichen Rechten belasteten Bereiche Pflasterbauweise mit Verbundpflaster der Farbe „grau“ vorgegeben. Private Stellplätze, welche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den v.g. Flächen liegen, sind in Pflasterbauweise mit Fugenpflaster in der Farbe „dunkelgrau/anthrazit“ (RAL Farbtöne 7016, 7021, 7026) auszuführen. Die Festsetzungen werden aus gestalterischen Gründen getroffen und dienen der harmonischen Ausgestaltung des Straßenraums.

6 Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung

Gem. § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Daraus folgt, dass für die Bilanzierung des Eingriffs das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung maßgebend ist. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die rechtskräftige Planung stellt der Bebauungsplan Nr. 222 „Schmittsberg II“ dar. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen im Ausnutzungs- bzw. Versiegelungsgrad, da die zu Grunde liegende Ausnutzung nicht verändert bzw. die Zuschnitte der Baufenster nicht vergrößert werden. Es entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

7 Umweltbelange

Gem. § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 222, 1. Änderung eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

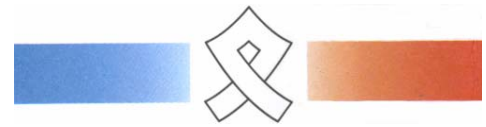
Altlasten

Bodenschutz / Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG vorhanden sind. Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Bestandteil dieser Änderung. Sie wurden auf Anregung des Landkreises hin ergänt.

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Bestandteil dieser Änderung.



Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 222-1

1. Änderung „Schmittsberg II“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: **Satzungsbeschluss**

Textliche Festsetzungen

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 222-1 1. ÄNDERUNG „SCHMITTSBERG II“, ERSETZT INNERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“.

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ BLEIBEN BESTEHEN, SOWEIT SIE NICHT DER 1. ÄNDERUNG UNTERLIEGEN. DIE ÄNDERUNGEN SIND **KURSIV** DARGESTELLT.

DIE HINWEISE DES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ WERDEN UNVERÄNDERT ÜBERNOMMEN & ERGÄNZT.

A	Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	§ 9 Abs. 1 BauGB
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	§ 4 BauNVO
1.1.1	<u>Zulässige Nutzungen</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind zulässig: – Wohngebäude, – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/ Nicht zulässige Nutzungen</u> Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltungen, – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen	§ 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO
	werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.	
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO
2.1.1	In den Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4.	
2.1.2	Ausnahmen: Im Wohngebiet WA 1 und WA 2 kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und in dem Wohngebiet WA 4 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflä-	§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

chenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.3 Im Wohngebiet **WA 4** ist bei der Errichtung von **Hausgruppen** eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

2.1.4 Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) zulässig. Im Wohngebiet **WA 2** darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 (1. Halbsatz) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Zufahrten im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze mit der Straße und der vorderen Baugrenze überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig ausgeführt sind.

2.1.5 In den Wohngebieten **WA 3.1 -3.4** darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Nr. A 8.1) zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

**§ 16 Abs. 3 i. V. m.
§ 20 Abs. 1 BauNVO**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete **WA 1** und **WA 2**, **WA 3.1, 3.3 und 3.4** gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Baugebiete **WA 3.2** und **WA 4** wird sie zwingend gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

**§ 16 Abs. 4, 5 i. V. m.
§ 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. **Ergeben sich bei Eckgrundstücken unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend.**

2.3.1 Traufwandhöhe (WH max.)

Die maximal zulässige Traufwandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. *Bezugspunkt für die Ermittlung ist das zukünftige oder bestehende Straßenniveau. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.* Ergeben sich durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung genannten maximalen Wandhöhe um 2,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der gegenüber mindesten einer Außenwand um 1,50 zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses (Staffelgeschosses) ergibt.

2.3.2 Oberkante aller Bauteile (OK max.)

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Oberkante aller Bauteile wird gemessen zwischen Oberkante des zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.

Ergeben sich bei Oberkanten von Bauteilen Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftablagen zulässig.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,2 m und höchstens 0,4 m höher als die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen.

3. **BAUWEISE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 **Offene Bauweise**

§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, *WA 3.3, WA 3.4*, WA 4:

Für die Baugebiete wird gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser als auch Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.

Im Baugebiet WA 4 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 23 Abs. 1 i. V. m.
§ 16 Abs. 5 BauNVO**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2.1** Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen § 23 Abs. 3 i. V. m.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- In den Wohngebieten **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von min. 2,0 m verbleibt.
- In den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** darf die Baugrenze durch Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage bis max. 1 m überschritten werden.*
- Zu angrenzenden Verkehrsflächen ist nur ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenanlagen und Vordächern zulässig.
- 3.3** *Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (Grenzabstände)* § 9 (1) 2a BauGB
- Die Tiefe der Mindestabstandsfläche darf entlang der im Planteil festgesetzten Baulinien auf 3m reduziert werden.*
- 4. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE** § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- 4.1 Höchstzahl**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist in den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** auf max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Einzelhaus oder Reihenhauseinheit begrenzt. Dies schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeschoss mit ein.
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Hinweis:**
- Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim, soweit nachfolgend nicht Abweichen des bestimmt ist.
- 5.1 Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO
- 5.1.1** Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO
- Im **WA 1** und **WA 2** (Doppelhäuser) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Zusätzlich können die notwendigen Zufahrten zu Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche als Stellplatz genutzt werden.* Dabei sind auf jedem Baugrundstück nur zwei Stellplätze in Form von Garagen/Carports zulässig.

Im Baugebiet **WA 4** (Reihenhäuser) sind Stellplätze oder Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der als Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports müssen einen Abstand von 5,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen sind nur in den Baufenstern sowie den hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Im Baugebiet **WA 3.1 - 3.4** (Mehrfamilienhäuser) sind Stellplätze oder Carports innerhalb der Baufenster oder als Stellplätze in den als Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Alternativ können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

5.2 Nebenanlagen

5.2.1 Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind in den Gebieten **WA 1, WA 2** und **WA 3.1-3.4** grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen für Nebenanlagen/Garagen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

*In den Gebieten **WA 4** sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8 m² zulässig.*

Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

§ 14 BauNVO

§ 14 Abs. 1 i. V. m.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

6.1 Straßenverkehrsflächen

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

7.1 Öffentliche Grünflächen

ÖG1, ÖG2, ÖG3:

Die gemäß Planzeichnung mit „ÖG“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen.

Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nähere Regelungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind unter 11.4 getroffen.

**8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB**

8.1 Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und
20 BauGB**

Private Grundstücksflächen

Es besteht eine grundsätzliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Baugebiet. Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden- Rigolenversickerung **oder Flächenversickerung** - eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerung an den öffentlichen Regenwasserkanal. In den im Rechtsplan als Flächen für die Herstellung von privaten Versickerungsanlagen gekennzeichneten Bereichen sind Versickerungsanlagen unabhängig von eventuell entgegenstehenden nachbarrechtlichen Vorschriften zu zulässig, sofern sie den Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnissen und der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zusammengefasste Anlagen (zentrale Versickerungsanlage) aber auch für grundstücksbezogene dezentrale Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sowie öffentliche Parkflächen und Gehwege sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die zu bepflanzenden Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie die Flächen für die Versickerung mit Angabe ihrer Größe dargestellt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist den Flächen für Niederschlagswasserversickerung zuzuführen und über den belebten Oberboden zu versickern (u. a. Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche **ÖG 3**“).

Bei der Ausbildung der Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit der belebten Bodenzone und der darunter liegenden Bodenschichten zu achten und ggf. durch Bodenaustausch herzustellen. Der minimale Durchlässigkeitswert muss 5×10^{-6} m/s betragen. Der minimale Flurabstand der Sohle der Versickerungsmulden zum langjährigen Grundwasserhöchststand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Den Zuläufen sind Absetzeinrichtungen vorzuschalten, die bei Bedarf zu entschlammern sind. Spezielle Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plan gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

8.2. Arten- und Biotopschutzmaßnahmen

Maßnahmen A: Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen A1 bis A5 folgende Maßnahmen durchgeführt.

Anlage, Sicherung, **Überwachung** (Monitoring) und Risikomanagement von Ersatzlebensräumen entsprechend der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung auf einer Gesamtfläche von 11.732 m².

Maßnahme B1: Als Ersatz für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen werden auf einer Gesamtfläche von 5.876 m² an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B1 auf Forstflächen, Umfeld „Glockenbuckel“ Mager- und Halbtrockenrasenflächen hergestellt, entwickelt, gesichert und überwacht (Monitoring).

Maßnahmen B2 und C: Zur Sicherstellung der Eingriffskompensation werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen B2 und C1 bis C3 folgende Maßnahmen durchgeführt.

B2: Anlage, Entwicklung und Sicherung von Mager- und Halbtrockenrasenflächen auf einer Gesamtfläche von 1.000 m² an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B2 „Am Schindersbuckel“.

C1 bis C3: Anlage und Sicherung von extensiven landwirtschaftlichen Nutzungen auf 58.994 m² :

- Extensive Bewirtschaftung von Ackerflächen unter Verzicht auf den Anbau von Mais, Klee, Klee gras, Luzerne, Kartoffeln und Zuckerrüben.
- Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig.
- **Bewirtschaftungsruhe** in der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem

31.08. erlaubt.

- **Reduzierte Nutzungsdichte.** Bei der Einsaat mit Getreide werden alternierend 15 % der Flächen nicht bestellt.
- Die nicht bestellte Fläche ist dabei in die Bodenbearbeitung einzubeziehen. (z.B. Anlage von Ackerrandstreifen, Blühstreifen und Feldlerchenfenstern).
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (außer Festmist) ist zu verzichten.
- Auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ gekennzeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit **und bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GR-A) zugunsten der Anlieger belastet.**

Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten **der örtlichen Versorgungsträger und der Öffentlichkeit bzw. bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GFLR-A) zugunsten der Anlieger belastet**

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

10.1 Schallschutzmaßnahmen: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

Zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen.

SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, **WA 3.3** und WA 4 sind für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 1 bezeichneten Flächen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, ausschließlich in Richtung Osten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Flächen, bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109

'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 56 der Hessischen Bauordnung auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis ≤ 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis ≤ 70,0	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM 4: Einbau fensterabhängiger, schallgedämmter Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

11.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE)

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten:

11.1.1 Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

11.1.2 Private Stellplätze

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume sind zeichnerisch im Plan teil dargestellt. Erfolgt keine Darstellung im Planteil oder sind die Standorte „variabel“ gekennzeichnet, sind die Vorgaben zu Anlage und Anzahl der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu Grunde zu legen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.1.3 In den Vorgartenbereichen des Wohngebietes **WA 2** ist zur grünordnerischen Aufwertung pro Grundstück ein mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste I (siehe Anhang) in einem Abstand von 2,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

11.2 Mindestgrünflächen

11.2.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltender Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird auf 0,6 festgelegt.

Die festgelegte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

Erläuterung:

Eine BFZ von 0,6 bedeutet, dass 60 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine gleiche Wertigkeit entsteht.

Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet

Wichtungsfaktor (WF)

- Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau 1,0
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen) 0,5
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, offenfugiges Pflaster) 0,3
- Überbaute Fläche, Dach begrünt 0,85
- Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche) 0,15

Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

Berechnungsbeispiel:

Gesamtgrundstück 350m²

Bei einem fiktiven Beispiel entstehen auf einem Grundstück folgende Nutzungen:

Fläche	Oberflächenqualität	Wichtungsfaktor	gewichtete Fläche
20 m ²	Gebäudefläche, Dachfläche begrünt	WF 0,85	17 m ²
120 m ²	Gebäudefläche, Dachfläche unbegrünt	WF 0,15	18 m ²
10 m ²	Rasenfugenpflaster	WF 0,50	5 m ²
30 m ²	Wasserdurchlässiges Pflaster,	WF 0,30	9 m ²
170 m ²	Pflanzflächen	WF 1,00	170 m ²
350 m ²	Gesamtfläche	WF 0,63	219 m ²
BFZ = 219 / 350 = 0,63			

Mindestvegetationsfläche

11.2.2

Auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau müssen mindestens 40% der Grundstücksfläche entfallen.

11.2.3 Randeingrünungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone von 2,50 m Tiefe zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

Die im Planteil zeichnerisch festgelegte Anpflanzung von Sträuchern / Hecke darf durch die Errichtung von Grenzgaragen unterbrochen werden.

11.3 Einzelbäume

11.3.1 Anzupflanzende Anzahl von Bäumen

Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen.

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB**

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen ohne sonstige Pflanzangaben sind als extensiv genutzte Wiese oder extensiv gepflegte Landschaftsrasen herzustellen, um die Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten.

11.4.1 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Diese Fläche ist als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen und je 10 laufende Meter mit einem großkronigen Baum gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) zu bepflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser zulässig

11.4.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“

Auf den gemäß Planzeichnung mit „ÖG2“ gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der Versickerungsmulden und Böschungflächen mindestens 8 standortgerechte Bäume und auf 25 % der Flächen Sträucher gemäß Pflanzenliste I zu

pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser und Schmutzwasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Herstellung der Zuwegungen und Zufahrten für die Versickerungsflächen.

11.4.3 Öffentliche Grünfläche „ÖG3“ und Ortsrandeingrünung entlang der Nordwest-Geltungsbereichsgrenze

Auf dieser Fläche sind zur Ortsrandeingrünung zusammenhängende Gehölzhecken zu erhalten und neue ergänzende Gehölzpflanzungen wie folgt anzulegen und zu unterhalten.

- je volle 100 m² ist ein Standortgerechter Laubbaum
1. Ordnung entsprechend der Pflanzenliste I zu pflanzen.
- je 1 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

11.5 Dachbegrünung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und
25a BauGB**

11.5.1 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen

WA1, WA 2, WA 3.1-3.4 und WA 4:

Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten.

Bei der Nutzung durch Solaranlagen kann die Begrünung für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 15° entfallen.

11.5.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Terrassenflächen dauerhaft mindestens extensiv entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) zu versehen und zu erhalten.

**12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄU-
CHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB**

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 60 cm über dem Boden) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sofern der Erhalt nicht möglich ist, sind 2 standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste für einen zu entfernenden Altbaum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11 anzuwenden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen und -aufbauten

Dachformen: Für **WA 4** sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer festgesetzt. Für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 15° festgelegt. Die Reihenhäuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauspaares sind mit gleicher Dachform und Neigung auszuführen.

In **WA 1** und **2** sind die Gesamtdachflächen eines Doppelhauspaares jeweils in einer Dachform und einer Neigung auszuführen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.

In den Gebietsteilen **WA 1**, **WA 2**, **WA 3.1-3.4** und **WA 4** sind Dachaufbauten grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Schleppgauben zulässig.

Auf der Gesamtdachfläche eines Doppelhauspaares bzw. einer Reihenhauszeile ist nur jeweils eine Gaubenform in den gleichen Abmessungen zulässig.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als Maßgebende Trauflänge die Trauflänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei.

Der seitliche Abstand zum Giebel (Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachhaut) muss mindestens 1,25 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens eine Gaubenbreite betragen.

Der höchste Punkt der Dachgauben muss min. 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zum Einsatz kommen.

1.2 Eindeckung

Zur Dacheindeckung sind die ortsüblichen Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Farben (rot, braun, grau) zu verwenden. Alternativ ist die Begrünung von Dächern zulässig. Zur Eindeckung von Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder ein Material zu wählen, dass in seinem Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

1.3 Standorte für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I, als transparente Holzzäune oder Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken/Sträucher auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten.

Bei Doppel- oder Reihenhausbauung ist auf der straßenabgewandten Gartenseite ein Sichtschutz von max. 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

Die Sichtschutzanlagen sind gestattet als Wandflächen aus Holz oder Mauerwerk, Gehölzhecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I; Wandflächen sind zu begrünen.

Alle Zäune, Mauern und Sichtschutzwände, die nicht zumindest an einer Seite an gärtnerisch gestaltete Flächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für eine Länge von 5,0 m Zaun, Mauer oder Sichtschutzwand ist eine Kletterpflanze in der Größe 100/125 gemäß Pflanzenliste III zu verwenden. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von min. 0,5 m² herzustellen.

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen aus Sichtbeton, Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zulässig. Als Begrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken gestattet.

3. **Flächen mit öffentlichen Rechten (GR und GFLR) und Stellplätze welche durch diese eingeschlossen werden**

Für die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GFLR“ gekennzeichneten Flächen und die durch sie eingeschlossenen Stellplätze wird im Straßenraum eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Flächen mit der Kennzeichnung „GR“ und „GFLR“ sind in Pflasterbauweise mit Verbundpflaster aus Beton in der Farbe „grau“ (RAL Farbtöne 7023, 7030, 7033) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Gehwege eine Verlegung im Reihenverband. Private Stellplätze, welche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den v.g. Flächen liegen sind in Pflasterbauweise mit Fugenpflaster in Beton der Farbe „dunkelgrau/anthrazit“ (RAL Farbtöne 7016, 7021, 7026) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Stellplätze eine Verlegung als wasserdurchlässige Pflasterdecke mit 2cm umlaufender Sickerfuge im Reihenverband

Der Aufbau sollte gem. RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk1,0 erfolgen.

C HINWEISE**1. Bodenschutz/ Altlasten**Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG vorhanden sind.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

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

Bodenschutz

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

Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. ¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. ²⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.05.2009.

Anm. ³⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004.

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.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Je nach Lagervolumen besteht in aller Regel auch eine Prüfpflicht durch eine sachverständige Stelle.

2. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind

die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu benachrichtigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt).

3. Archäologische Bodenfunde

Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor (mit Ausnahme der externen Ausgleichsfläche B2 „Am Schindersbuckel“). Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.

Die Fundstelle ist entsprechend der Regelungen in § 20 DSchG nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Fristen zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009).

Die Vorgaben der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.03.1996 sind zu beachten.

5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Ausgleichsfläche C1: hier sind die „Technischen Bedingungen“ der terranets bw GmbH für Bestandsleitungen zu beachten.

6. Keller und Versickerungsanlagen

Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen. Laut vorliegendem Bodengutachten ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ab ca. 2 m unter Geländeoberkante gegeben, da in den oberen Bodenschichten aufgrund der vorhandenen Geologie mit periodisch auftretenden Schichten- und Grundwasser zu rechnen ist. Für eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone kann daher voraussichtlich auf den Grundstücken ein Bodenaustausch erforderlich werden. Auf die empfohlenen Abstände zwischen Gebäuden und Versickerungsanlagen sowie die Anforderung an die Dichtigkeit von Bauteilen wird hingewiesen.

7. Baumpflanzungen im Straßenraum

Aus gestalterischen Gründen ist für Baumpflanzungen im Straßenraum nur eine Baumart aus der Artenauswahlliste II (Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen) zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

Die eingetragenen Baumstandorte sind nicht maßgenau.

8. Rodungen

Zur Minimierung von Eingriffswirkungen und zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz wird für die Rodung von Gehölzen auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen (nach §39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10.-28.02. zu- lässig).

9. Grundwassermessstellen /Sanierungsverfahren

Die Grundwassermessstelle GWM 21 aus der Grundwassersanierungsmaßnahme der HIM-ASG ist im Plan gekennzeichnet und zu erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen. Sollte dies aufgrund der geplanten Bebauung nicht möglich sein, so ist frühzeitig in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz die Errichtung einer Ersatzmessstelle abzustimmen. Maßnahmen wie z.B. Niederschlagsversickerung oder Wasserhaltungen, die die Grundwasserverhältnisse südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan (Bereich der CKW-Grundwasserbelastung) beeinflussen können, sind im Vorhinein mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz auf ihre Auswirkungen hinsichtlich der Grundwassersanierungsmaßnahme der HIM-ASG abzustimmen.

10. Gehölze und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG sollen Gehölze und Saatgut, welche/s zur Begrünung der Ausgleichsflächen verwendet werden/wird, aus regionaler Herkunft stammen.

11. Geothermie

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

Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.

D ARTENAUSWAHLLISTEN

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hänge-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuss	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	KB
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	MB
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	MB
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	GB
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	GB
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme	GB
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	GS
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	GS

Pflanzenliste II Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., STU 18-20 cm)

	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmstedt'	Spitzahorn (schmalkronige Sorten)	MB
	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Kastanie	MB
	<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie	GB
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	MB
	<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	MB
	<i>Fraxinus angustifolia</i> 'Raywood'	Schmalblättrige Esche	MB
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche	GB
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas', 'Diversifolia' oder 'Geessink',	Esche	MB
	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche	MB
	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chin. Wildbirne	MB
	<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	Wildbirne	MB
	<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	GB
	<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' oder 'Green-spire'	Winterlinde	MB

Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
	<i>Hedera helix</i>	Efeu	3-20 m
	<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt	2-5 m
	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt	1-3 m
	<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe	3-10 m
	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	3-10 m

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

GB = Großkroniger Baum (Baum 1. Ordnung) GS = Großstrauch
 MB = Mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) NS = Normalstrauch
 KB = Kleinkroniger Baum (Baum 3. Ordnung)

