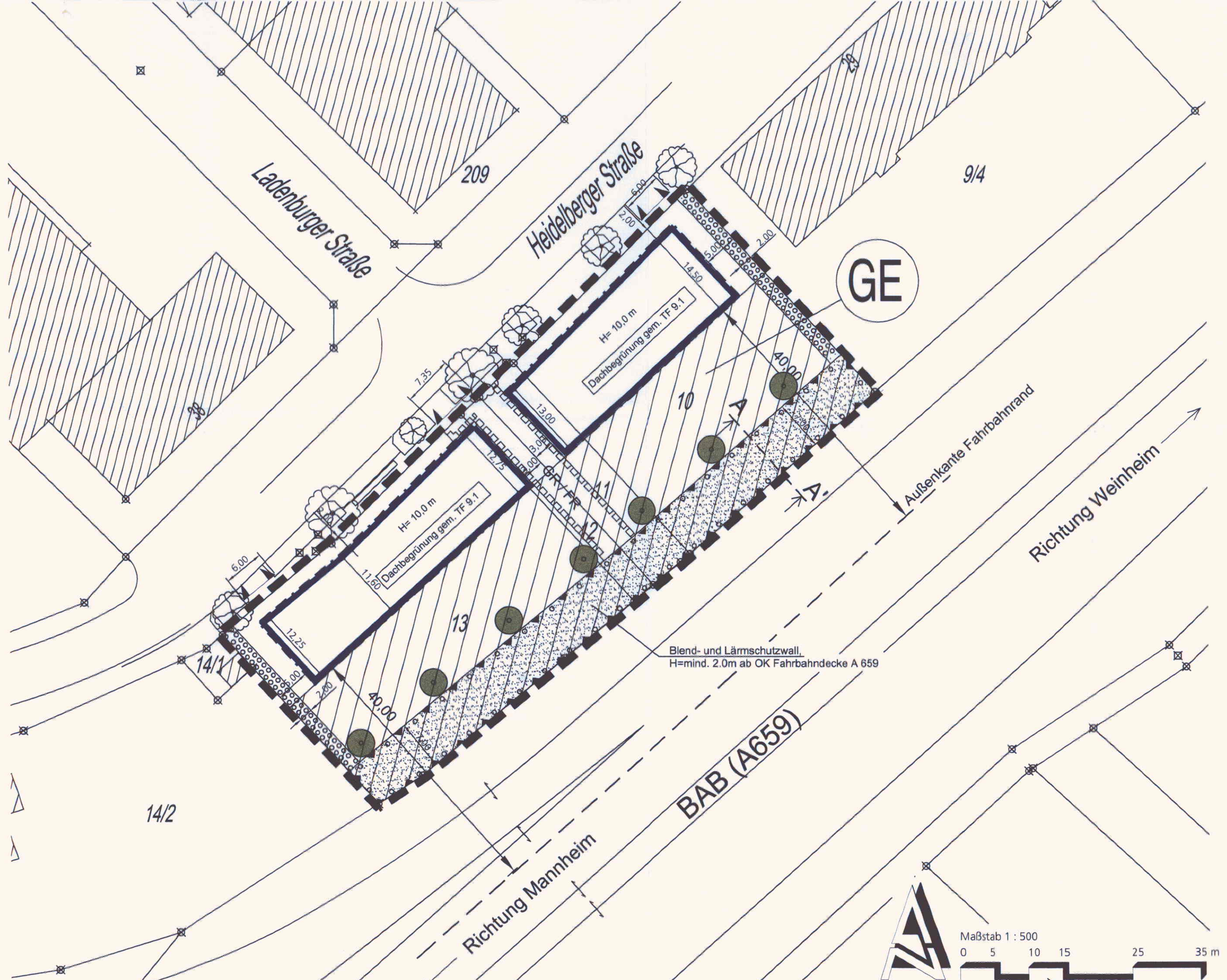
# Bebauungsplan 231 "Hinter den Zäunen" - 7. Änderung




## LEGENDE

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Bebauungsplanänderung |
| | Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes, § 9 (1) 24 BauGB |
| | Freihaltebereich gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) |
| | Baugrenze, § 23 (3) BauNVO |
| (GE) | Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO |
| H | Höhe baulicher Anlagen gem. Textfestsetzung Nr. 3.3, § 18 BauNVO |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) Nr. 25 BauGB |
| | Zu pflanzender Baum, nicht lagegenau, gem Textfestsetzung Nr. 8.2, § 9 (1) Nr. 25 BauGB |
| GR / FR | mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| | max. zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich, § 9 (1) Nr. 11 BauGB |

### Darstellung ohne Rechtscharakter

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Flurstücksgrenze | | Bestehende Bebauung |
| 14/2 | Flurstücksnummer | | Bestehende Gliederung der Verkehrsflächen |
| | | | Bestehender Straßenbaum |

# TEXTFESTSETZUNGEN

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM § 9 BAUGB

### 1. NUTZUNGSSCHABLONE

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | | BAUWEISE |
|---|---|---|---|---|
| | | MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN | MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | |
| GE | GEWERBEGEBIET GEM. § 8 BAUNVO | MAX. III GEBÄUDEHÖHE MAX. 10,0 M | 100 % DER UGF GEM. TF 3.1 I.V.m. TF 3.2 | OFFENE BAUWEISE |

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. MIT §§ 1-14 BAUNVO

2.1 IM GE SIND **ZULÄSSIG** (§1 (5), §1 (6) 2 BAUNVO):
1. GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, SOFERN TF 2.3 NICHT ENTGEGENSTEHT, UND ÖFFENTLICHE BETRIEBE (§ 8 (2) 1 BAUNVO)
2. GESCHÄFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE (§ 8 (2) 2 BAUNVO),
3. TANKSTELLEN (§ 8 (2) 3 BAUNVO),
4. ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE (§ 8 (2) 4 BAUNVO) SOWIE
5. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE (§ 8 (3) 2 BAUNVO).

2.2 **EINZELHANDELSBETRIEBE** SIND AUSCHLIESSLICH BIS ZU EINER VERKAUFSFLÄCHE VON JEWEILS MAXIMAL 700 QM UND NUR IM EG UND ERSTEN OG ZULÄSSIG.

2.3 IM GE SIND **NICHT ZULÄSSIG** (§1 (5), §1 (6) 1 BAUNVO):
1. LAGERHÄUSER - SOFERN NICHT AUSSTELLUNGS- ODER VERKAUFSLAGER -, UND LAGERPLÄTZE (§ 8 (2) 1 BAUNVO),
2. PRODUKTIONSBETRIEBE (§ 8 (2) 1 BAUNVO),
3. SPIELOTHEKEN UND NACHTLOKALE JEGLICHER ART, VORFÜHR- UND GESCHÄFTSRÄUME, DEREN ZWECK AUF DARSTELLUNGEN MIT SEXUELLEM CHARAKTER AUSGERICHTET SIND (§ 8 (2) 1 UND § 8 (3) 3 BAUNVO),
4. WOHNUNGEN GEM. § 8 (3) 1 BAUNVO.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M. MIT §§ 16-21a BAUNVO

3.1 DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE **GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (GR) ENTSPRICHT DEM FLÄCHENINHALT, DER IN DER PLANZEICNUNG FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKFLÄCHE.

3.2 DIE **GRUNDFLÄCHENZAHL** DARF GEM. § 19 (4) S.3 FÜR STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFAHRTEN SOWIE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BIS ZU EINER GRZ VON 0,75 ÜBERSCHRITTEN WERDEN, SOFERN DIE FESTSETZUNGEN DER TF 9.1, TF 10.1, TF 10.3 UND TF 13.1 EINGEHALTEN WERDEN.

3.3 DIE **HÖHE DER GEBÄUDE** (H) UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN (AUCH WERBEANLAGEN) IST AUF MAXIMAL 10,0 M FESTGELEGT, GEMESSEN AB OBERKANTE DER DEM GEBÄUDE NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN ÖFFENTLICHEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BIS ZUR SCHNITTLINIE DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND, JEWEILS IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

3.4 DIE ZULÄSSIGE **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** IST AUF MAXIMAL DREI FESTGESETZT.

### 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M. MIT §§ 22, 23 BAUNVO

4.1 IM GE GILT DIE **OFFENE BAUWEISE**.

4.2 ABWEICHEND VOM BUNDESFERNSTRASSENGESETZ (FSTRG) DÜRFEN DIE RÜCKWÄRTIGEN BAUGRENZEN DURCH UNTERGEORDNETE BAUKÖRPER UND BAUTEILE UM MAX. 1,6 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIE ÜBERSCHREITENDEN BAUTEILE JE BAUGRUNDSTÜCK IN DER SUMME NICHT BREITER ALS 5,1 M SIND.

### 5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

5.1 **GARAGEN/TIEFGARAGEN/CARPORTS** SIND AUSSCHLIESSLICH INNERHALB DER, DURCH BAUGRENZEN GEBILDETEN, ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

5.2 OFFENE **STELLPLÄTZE** SIND AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG, SOFERN SIE NICHT IM BEREICH ZWISCHEN VORDERER BAUGRENZE UND ÖFFENTLICHEM STRASSENRAUM LIEGEN.

### 6 ZU- UND ABFAHRTEN, § 9 (1) 11 BAUGB

6.1 JE GRUNDSTÜCK SIND MAXIMAL ZWEI **ANBINDUNGEN AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSE** IN EINER MAXIMALEN BREITE VON 4,50 M ZULÄSSIG. WIRD NUR EINE ZU- UND ABFAHRT ERRICHTET, KANN DIESE EINE BREITE VON MAX. 6,0 M AUFWEISEN. WIRD EINE GEMEINSAME ZU- UND ABFAHRT FÜR ZWEI GRUNDSTÜCKE EINGERICHTET, DARF DIESE EINE BREITE VON 6,0 M NICHT ÜBERSCHREITEN. EINE JEWEILS ZULÄSSIGE ZWEITE ZU- ODER ABFAHRT IST ENTSPRECHEND SATZ 1 AUF 4,50 M ZU BEGRENZEN. DIE ZUFAHRTEN SIND INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUING GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN HERZUSTELLEN.

### 7 GEH- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

7.1 DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND ZU BELASTEN MIT EINEM **GEH- UND LEITUNGSRECHT FÜR DEN KUNDEN- UND ANLIEFERVERKEHR** ZUGUNSTEN DER ÜBER DIE GEMEINSAME ZUFAHRT ERSCHLOSSENEN BETRIEBE.

### 8. FLÄCHEN SOWIE BAULICHE UND TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, § 9 (1) 24 BAUGB

8.1 ZUM SCHUTZ VOR LICHT- UND GERÄUSCHIMMISSIONEN IST ENTLANG DER A 659 AUF DER IN DER PLANZEICHNUNG HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHE, EIN MIND. 2,0 M HOHER, DURCHGEHENDER WALL ANZUSCHÜTTEN. AUF DEN **BLEND- UND LÄRMSCHUTZWALL** KANN EINE ZUSÄTZLICHE LÄRMSCHUTZWAND AUFGESETZT WERDEN, WENN DIES ZUM SCHUTZ DER GEPLANTEN/VORHANDENEN GEWERBLICHEN NUTZUNG ERFORDERLICH WIRD.

## II LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN, § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

### 9. BEFESTIGUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKS-FREIFLÄCHEN, § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

9.1 DIE **NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** IST ZWISCHEN ÖFFENTLICHEM STRASSENRAUM UND BAUFLÄCHEN, MIT AUSNAHME DER ERFORDERLICHEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN, ZU MIND. 50 % ALS ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

### 10. BEPFLANZUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKS-FREIFLÄCHEN, § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB

10.1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN ENTLANG DER AUTOBAHN **(BLEND- UND LÄRMSCHUTZWALL)** SIND IN EINER TIEFE VON 7,0 M ALS ZUSAMMENHÄNGENDE VEGETATIONSFLÄCHE ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. BEIDSEITIG IST AUF DER NORD- UND DER SÜDSEITE EIN CA. 1,0 M SAUM DURCH ANSAAT EINER KRÄUTERREICHEN SAATGUTMISCHUNG HERZUSTELLEN. DIE SAUMSTREIFEN SIND OHNE EINSATZ VON DÜNGEMITTELN EXTENSIV ZU UNTERHALTEN UND JÄHRLICH EINMAL IM SEPTEMBER ZU MÄHEN, DAS MÄHGUT IST VON DER FLÄCHE ZU ENTFERNEN. DIE VERWALLUNG IST OHNE VERWENDUNG VON BAUSCHUTT HERZUSTELLEN (KERN AUS ERDAUSHUB) UND IN EINER BREITE VON MIND. 5,0 M MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.

DER BLENDSCHUTZWALL IST ENTSPRECHEND DEM FOLGENDEN QUERSCHNITT A-A (ABB: 1) AUS UNBELASTETEM ERDAUSHUB BZW. OBERBODEN HERZUSTELLEN UND GEMÄSS DEM DARGESTELLTEN PFLANZSCHEMA (ABB. 2) MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN DER ARTENLISTE ZU BEPFLANZEN.

FÜR DIE BEPFLANZUNG GILT:
a - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN I. BIS III. ORDNUNG, EINZELN ODER IN GRUPPEN, IM MITTEL DREI BÄUME JE 100 QM,
b - ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN, PFLANZDICHTE EIN GEHÖLZ PRO QM,
c - DIE WALLKRONE IST IN EINER BREITE VON CA. 0,5 M NUR MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN, UM DIE SPÄTERE ERRICHTUNG EINER LÄRMSCHUTZWAND NICHT ZU BEEINTRÄCHTIGEN.

DIE PFLANZUNGEN SIND EXTENSIV UND IM SINNE DES INTEGRIERTEN PFLANZENSCHUTZES ZU UNTERHALTEN UND ZU PFLEGEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND AUS DER VORSCHLAGSLISTE („PFLANZLISTE") NACHZUPFLANZEN. FÜR DIE PFLANZUNGEN SIND EINHEIMISCHE, STANDORTGERECHTE PFLANZEN ZU VERWENDEN. FÜR DIE ARTENAUSWAHL GILT DIE PFLANZLISTE.

**Schnitt A - A´: Lärmschutzwall**

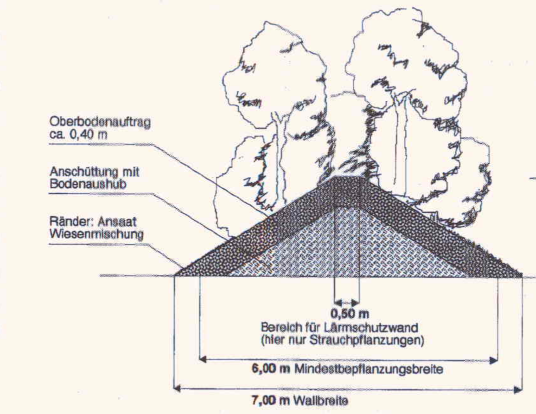



**ABB. 1:** A -A' SCHNITT BLEND- UND LÄRMSCHUTZWALL

**Pflanzschema (Arten s. Liste):**

**ABB. 1:** PFLANZSCHEMA BLEND- UND LÄRMSCHUTZWALL

10.2 DIE GEM. PLANZEICHNUNG **ZU PFLANZENDEN BÄUME** SIND IN IHRER LAGE VERSCHIEBBAR. DIE GEM. DEN FESTSETZUNGEN TF 16.1 UND 16.2 ZU PFANZENDEN BÄUME KÖNNEN ZUR UMSETZUNG DIESER FESTSETZUNG HERANGEZOGEN WERDEN.
JE BAUM IST EINE BAUMSCHEIBE VON 5 M² HERZUSTELLEN UND MIND. 16 M² DURCHWURZELBARES SUSTRAT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 0,80 M VORZUSEHEN. DIE UMSETZUNG DIESER MASSGABE IST IM RAHMEN DER GENEHMIGUNG NACHZUWEISEN.

10.3 ZUR VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN DIE SCHUTZGÜTER BODEN, WASSERHAUSHALT UND KLIMA WIRD DER ANTEIL DER VON DER BEBAUUNG UND VOLLSTÄNDIGER VERSIEGELUNG FREI ZU HALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DURCH EINE **BODENFUNKTIONSZAHL (BFZ) VON 0,5** GEREGELT.
AUF DIE BFZ WERDEN DIE VERSICKERUNGS- UND ABFLUSSINTENSITÄTEN VON VERSCHIEDENEN BODENBELAGSARTEN, SOWIE DIE KLIMATISCHEN WIRKUNGEN DER DACHBEGRÜNUNG FOLGENDERMASSEN AMGERECHNET:

| | WICHTUNGSFAKTOR (WF) |
|---|---|
| PFLANZ-, EINSAAT- UND SUKZESSIONSFLÄCHEN MIT NATÜRLICHEM AUFBAU | 1,0 |
| ÜBERBAUTE FLÄCHE, DACH BEGRÜNT | 0,7 |
| TEILVERSIEGELTE WASSERDURCHLÄSSIGE BEGRÜNTE FLÄCHEN (Z.B. RASENFUGENBELAG, SCHOTTERRASEN) | 0,6 |
| TEILVERSIEGELTE WASSERDURCHLÄSSIGE UNBEGRÜNTE FLÄCHEN (Z.B. WASSERDURCHLÄSSIGE BETONPFLASTER; OFFENFUGIGES PFLASTER) | 0,4 |
| ÜBERBAUTE UND VERSIEGELTE FLÄCHE (GEBÄUDEFLÄCHE) | 0,0 |

DER GESAMTWERT DER BFZ FÜR EIN GRUNDSTÜCK ERRECHNET SICH WIE FOLGT:

$$BFZ = \frac{\text{SUMME DER GEWICHTETEN TEILFLÄCHEN}}{\text{GRUNDSTÜCKSFLÄCHE}}$$

### 11. DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG, § 9 (1) 25 BAUGB

11.1 DIE GEBÄUDEDÄCHER SIND EXTENSIV ZU BEGRÜNEN, SUBSTRATSTÄRKE MIND. 0,08 M. AUSGENOMMEN HIERVON SIND TECHNISCHE AUFBAUTEN SOWIE DIE TEILE DER DACHFLÄCHE, DIE FÜR DIE BELICHTUNG BZW. DIE GEWINNUNG VON SOLARENERGIE BENÖTIGT WERDEN. DIESER ANTEIL DARF JEDOCH NICHT MEHR ALS 20 % DER DACHFLÄCHE BETRAGEN. FÜR DIE ARTENAUSWAHL GILT DIE PFLANZLISTE.

11.2 IM GE SIND ALLE MAUERN UND NICHT DURCH FENSTER GEGLIEDERTE FASSADENFLÄCHEN AB EINER HÖHE VON 3,0 M MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN. FÜR JEWEILS 3,0 LFD. M MAUER BZW. FASSADE IST EINE KLETTERPFLANZE ZU PFLANZEN. FÜR DIE NICHT SELBSTKLIMMENDEN KLETTERPFLANZEN IST EINE RANKKONSTRUKTION ANZUBRINGEN. JE PFLANZE IST EIN PFLANZBEET VON MIND. 0,75 M² HERZUSTELLEN.

### 12. SCHUTZ DES OBERBODENS, § 202 BAUGB

12.1 BEI EVTL. ERFORDERLICHEN GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETES DARF DER OBERBODEN DES URGELÄNDES NICHT ÜBERSCHÜTTET WERDEN, SONDERN IST ZUVOR ABZUSCHIEBEN. FÜR AUFFÜLLUNGEN IST AUSSCHLIESSLICH AUSHUBMATERIAL (UNTERBODEN) ZU VERWENDEN. EIN ERFORDERLICHER BODENABTRAG IST SCHONEND UND UNTER SORGFÄLTIGER TRENNUNG VON OBERBODEN UND UNTERBODEN DURCHZUFÜHREN. UNNÖTIGES BEFAHREN ODER ZERSTÖREN VON OBERBODEN AUF VERBLEIBENDEN FREIFLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG.
ANFALLENDER BODEN IST SOWEIT ALS MÖGLICH AUF DEM GRUNDSTÜCK ZUR HERSTELLUNG DES BLENDCHUTZWALLES WIEDER ZU VERWENDEN.

### 13. FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, § 9 (1) 14 BAUGB

13.1 DAS VON DEN DACHFLÄCHEN DER GEBÄUDE ABFLIESSENDE NIEDERSCHLAGSWASSER IST AUF DEM GRUNDSTÜCK IN MULDEN ÜBER DIE BELEBTE OBERBODENZONE ZU VERSICKERN.
DIE ERLAUBNIS ZUR VERSICKERUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK IST BEI DER UNTEREN WASSERBEHÖRDE, LANDRATSAMT KREIS BERGSTRASSE, ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT, ZU BEANTRAGEN.

## C SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTTEN IM GELTUNGSBEREICH DER 7. ÄNDERUNG, § 81 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

### 14. EINFRIEDUNGEN, § 81 (3) HBO

14.1 UNDURCHSICHTIGE, MASSIVE EINFRIEDUNGEN WIE Z.B. MAUERN, GESCHLOSSENE HOLZZÄUNE O.Ä. SIND NICHT ZULÄSSIG.
ZULÄSSIG SIND AUSSCHLIESSLICH DURCHSICHTIGE EINFRIEDUNGEN WIE Z.B. MASCHENDRAHT- ODER STABGITTERZÄUNE SOWIE HECKEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 1,50 M (AN DER HEIDELBERGER STRASSE) SOWIE DURCHSICHTIGE EINFRIEDUNGEN WIE Z.B. MASCHENDRAHT- ODER STABGITTERZÄUNE SOWIE HECKEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 2,50 M (RÜCKWÄRTIG) BZW. 2,0 M (ZU DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKS-
GRENZEN).
BEPFLANZUNGEN INNERHALB DER SICHTWINKEL AN STRASSENZUFAHRTEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,8 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DAVON AUSGENOMMEN SIND HOCHSTÄMME MIT ORDNUNGSGEMÄSSEM LICHTRAUMPROFIL.

### 15 WERBEANLAGEN / AUSSENBELEUCHTUNG, § 81 (1) 1 HBO

15.1 WERBEANLAGEN SIND AUSSCHLIESSLICH AN DER STÄTTE DER LEISTUNG UND NUR AUSSERHALB DER GEM. §9 (1) FSTRG ZU BEACHTENDEN BAUVERBOTSZONE ZULÄSSIG. DIE HÖHENFESTSETZUNGEN DER TF 3.3 DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

15.2 UNZULÄSSIG SIND WERBEANLAGEN MIT WECHSELNDEM, BEWEGTEM LICHT.

15.3 FÜR DIE AUSSENBELEUCHTUNG SIND UV-ARME BZW. UV-FREIE LAMPEN ZU VERWENDEN (NATRIUMDAMPFLAMPEN O.Ä.).
AUSSENLEUCHTEN SIND SO AUSZUFÜHREN, DASS EINE LOCKENDE WIRKUNG AUF INSEKTEN VERMIEDEN WIRD. SOWOHL WERBEANLAGEN ALS AUCH AUSSENBELEUCHTUNG SIND SO AUSZUFÜHREN, DASS EINE BLENDWIRKUNG GEGENÜBER DEM VERKEHR AUF DER BUNDESAUTOBAHN AUSGESCHLOSSEN IST.

### 16 FREIFLÄCHENGESTALTUNG, § 81 HBO

16.1 JE 350 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN GROSSKRONIGER BAUM ODER ZWEI MITTEL- ODER KLEINKRONIGE BÄUME GEM. PFLANZLISTE ZU PFLANZEN. DIE NACH TF 15.2 ZU PFLANZENDEN BÄUME KÖNNEN AUF DIE ERFORDERLICH ANZAHL ANGERECHNET WERDEN. BAUMPFLANZUNGEN AUF DEM BLENDSCHUTZWALL GEM. TF 10.1 KÖNNEN NICHT ANGERECHNET WERDEN.

16.2 DIE STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN, BEGRÜNBAREN BELAG (RASENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE O.Ä.) ZU BEFESTIGEN. LKW-STELLPLÄTZE SIND MIT EINEM WASSER-UNDURCHLÄSSIGEN BELAG ZU VERSEHEN, HIER ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASER IST ÜBER LEICHTFLÜSSIGKEITSABSCHEIDER IN DIE KANALISATION ZU LEITEN.
DIE STELLPLÄTZE SIND DURCH BAUMPFLNZUNGEN ZU GLIEDERN, DABEI IST JE 5 STELLPLÄTZE EIN GROSSBAUM GEM. PFLANZLISTE ZU PFLANZEN.

16.3 FÜR DIE BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND LAGERFLÄCHEN SIND HELLE MATERIALIEN ZU VERWENDEN.

## D HINWEISE

**17** INNERHALB DES SCHUTZABSTANDES VON 40 M GEM. § 9 (1) 1 FSTRG SIND MIT AUSNAHME VON EINFRIEDUNGEN (ZAUN, MAUER) BZW. DER FESTGESETZTEN LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN (BÄUME, STRÄUCHER) SOWIE DER BAULICHEN ANLAGEN NACH TF 4.2 NUR BAULICHE ANLAGEN ZULÄSSIG, DIE KEINE HOCHBAUTEN SIND (Z.B. FAHRSTRASSEN, STELLPLÄTZE, SONSTIGE STELLFLÄCHE USW.).

**18** DAS PLANGEBIET LIEGT IM GELTUNGSBEREICH DES GRUNDWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSPLANES HESSISCHES RIED (STAATSANZ. V. 24. MAI 1999, NR. 21, S. 1659 - 1747). IM RAHMEN DER UMSETZUNG DIESER WASSERWIRTSCHAFTLICHEN FACHPLANUNG SIND TEILWEISE GROSSFLÄCHIGE GRUNDWASSERSPIEGELANHEBUNGEN BEABSICHTIGT, DIE IM RAHMEN EINER KÜNFTIGEN BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND. MASSGEBLICH SIND DABEI JEWEILS DIE LANGJÄHRIGEN MESSSTELLENAUFZEICHNUNGEN DES LANDESGRUNDWASSERDIENSTES UND SPEZIELL DIE RICHTWERTE DER REFERENZMESSSTELLEN DES GRUNDWASSER-BEWIRTSCHAFTUNGSPLANES ZU BERÜCKSICHTIGEN. DEMZUFOLGE IST IN EINIGEN PLANUNGSGEBIETEN MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (Z.B. VERZICHT AUF UNTERKELLERUNG) ODER ZUSÄTZLICHEN AUFWENDUNGEN (Z.B. BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN VERNÄSSUNG) ZU RECHNEN. DIESE SIND ENTSCHÄDIGUNGSLOS HINZUNEHMEN. WER IN EIN VERNÄSSTES ODER VERNÄSSUNGSGEFÄHRDETES GEBIET HINEINBAUT UND KEINE SCHUTZVORKEHRUNGEN GEGEN VERNÄSSUNG TRIFFT, KANN BEI AUFTRETENDEN VERNÄSSUNGEN KEINE ENTSCHÄDIGUNG VERLANGEN.

**19** GESCHOSSE UNTERHALB DES NATÜRLICHEN GELÄNDENIVEAUS, FÜR EINE AUßERGWÖHNLICHE GRÜNDUNGSTIEFE VORGESEHEN IST,SOLLTEN AUCH BAULICH ALS "WASSERDICHTE WANNE" AUSGEFÜHRT WERDEN.

**20** IM ZUGE DER ERDARBEITEN KÖNNEN JEDERZEIT BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE WIE Z.B. SCHERBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE ENTDECKT WERDEN. DIESE SIND NACH § 20 HDSCHG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLE SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN (§ 20 (3) HDSCHG). BEI SOFORTIGER MELDUNG IST IN DER REGEL NICHT MIT EINER VERZÖGERUNG DER BAUARBEITEN ZU RECHNEN. DIE MIT DEN ERDARBEITEN BETRAUTEN SIND ENTSPRECHEND ZU BELEHREN.

**21** BEIM BAU DER BLENDSCHUTZANLAGE IST DARAUF ZU ACHTEN,DASS DAS AUTOBAHNGELÄNDE NICHT ÜBERSCHÜTTET UND DIE ENTWÄSSERUNGSANLAGE DER A &%) NICHT GESTÖRT WIRD.

**22** IM PLANGEBIET BEFINDEN TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER DEUTSCHEN TELEKOM AG. BEI AUFGRABUNGEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS BESCHÄDIGUNGEN HIERAN VERMIEDEN WERDEN. DIE KABELSCHUTZANWEISUNG DER DEUTSCHEN TELEKOM IST ZU BACHTEN.

**23** DAS PLANGEBIET LIEGT IN EINEM WASSERSCHUTZGEBIET DER ZONE IIIB DER WASSERWERKE MANNHEIM-KÄFERTAL. DIE BESTIMMUNGEN UND AUFLAGEN DER SCHUTZGEBIETSVERORDNUNG SIND ZU BEACHTEN.

## ANHANG: PFLANZLISTEN

**BÄUME**

| BAUM I. ORDNUNG | | | BAUM II. und III. ORDNUNG | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACER PLATANOIDES | - | SPITZAHORN | ACER CAMPESTRE | - | FELDAHORN |
| BETULA PENDULA | - | BIRKE | CARPINUS BETULUS | - | HAINBUCHE |
| FRAXINUS EXCELSIOR | - | ESCHE | PRUNUS PADUS | - | TRAUBENKIRSCHE |
| JUGLANS REGIA | - | WALNUß | MALUS DOMESTICA | - | APFEL |
| QUERCUS PETRAEA | - | TRAUBENEICHE | MALUS SYLVESTRIS | - | WILDAPFEL |
| QUERCUS ROBUR | - | STIELEICHE | PYRUS COMMUNIS | - | WILDBIRNE |
| TILIA spec. | - | LINDE | SALIX CAPREA | - | SAL-WEIDE |
| PRUNUS AVIUM | - | VOGELKIRSCHE | SORBUS AUCUPARIA | - | EBERESCHE |
| SORBUS DOMESTICA | - | SPEIERLING | | | |

PFLANZGRÖßE:
- BAUM I. ORDNUNG: HOCHSTAMM, STAMMUMFANG MIND. 20 / 25
- BAUM II. UND III. ORDNUNG: HOCHSTAMM, STAMMUMFANG MIND. 14 / 16

**STRÄUCHER**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACER CAMPESTRE | Ac | FELDAHORN | ROSA CANINA | Rca | HUNDSROSE |
| CARPINUS BETULUS | Cb | HAINBUCHE | ROSA RUBUGINOSA | Rr | WEINROSE |
| CORNUS MAS | Cm | KORNELKIRSCHE | SAMBUCUS NIGRA | Sn | SCHW. HOLUNDER |
| CORNUS SANGUINEA | Cs | ROTER HARTRIEGEL | VIBURNUM OPULUS | Vo | GEM. SCHNEEBALL |
| CORYLLUS AVELLANA | Ca | HASEL | CRATAEGUS MONO. | Cmo | WEIßDORN |
| EUONIMUS EUROPAEUS | Ee | PFAFFENHÜTCHEN | LIGUSTRUM VULGARE | Lv | LIGUSTER |
| LONICERA XYLOSTEUM | Lx | HECKENKIRSCHE | PRUNUS SPINOSA | Ps | SCHLEHE |
| RHAMNUS CATH. | Rc | KREUZDORN | | | |

PFLANZGRÖßE:
VERPFLANZTER STRAUCH, 4 TRIEBE, 60 / 100

**DACHBEGRÜNUNG**

DIE DACHBEGRÜNUNG IST **ÜBERWIEGEND** MIT FOLGENDEN ARTEN DURCHZUFÜHREN.

**KRÄUTER**

| | | |
|---|---|---|
| ECHIUM VULGARE | - | NATTERNKOPF |
| POTENTILLA ARGENTEA | - | SILBERFINGERKRAUT |
| SEDUM ACRE | - | SCHARF. MAUERPFEFFER |
| SEDUM ALBUM | - | WEIß. MAUERPFEFFER |
| THYMUS SERPHYLLUM | - | SAND-THYMIAN |

**GRÄSER**

CORYNEPHORUS CANESCENS - SILBERGRAS

Übersichtslageplan

# Stadt VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

## Vorhabenbezogene Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 231

**> Hinter den Zäunen < ( 5. Änderung )**
**gem. § 12 BauGB**

Rechtsgrundlagen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes sind:

| | |
|---|---|
| Das Baugesetzbuch (BauGB), | in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBL. I, S 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBL. I, S. 1224) |
| Die Baunutzungsverordnung (BauNVO), | in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 466) |
| Die Planzeichenverordnung (PlanzV), | in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. I, S. 58) |
| Die Hessische Bauordnung (HBO), | in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 21.03.2005 (GVBL. I, S. 218) |
| Die Hessische Gemeindeordnung (GemO), | in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBL. I, S. 142), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 21.03.2005 (GVBL. I, S. 229) |

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1,4) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.07.05 .

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 19.07.05 .

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.07.05 bis zum 26.08.05 .

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.07.05 bis zum 26.08.05 .

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 23.09.05 .

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

Ausgefertigt am 05.10.05

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 01.10.05

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 01.10.05

Stadt Viernheim, den 05.10.05 1. 1. Stadtrat

**STADT VIERNHEIM**
KREIS BERGSTRAßE

BEBAUUNGSPLAN NR. 231
"HINTER DEN ZÄUNEN"
7. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN
Fassung vom 26. August 2005

| | | |
|---|---|---|
| Projekt-Nr.: | Datum: | 26. August 2005 |
| 05 KEP 853/01a | Geprüft: | . |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dr. Ing. Alexander Kuhn |
| R..plan_260805 | | Dipl.Ing. Christian Schwarzer |
| Layout: | Projektzeichner: | Horst Schulzki |
| B-Plan_500 | | |
| Maßstab: 1 : 500 | REGIOPLAN INGENIEURE GmbH<br>Besselstraße 14/16<br>68219 Mannheim<br>Tel. 06 21 / 8 76 75 -0<br>Fax. 06 21 / 8 76 75 -99<br>email: mannheim@regioplan.com | Hinter den Zäunen<br>006-31-20-3070-004-231-7 |
| Plangröße: 1189 x 725 mm | | |