STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 "LEBENSMITTELDISOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl, maximal
GF	Geschoßfläche, maximal
I	Zahl der Vollgeschosse, maximal

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

3. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

BFZ — Bodenfunktionszahl, vgl. textliche Festsetzungen

6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

B. Sonstige Festsetzungen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden

11/82 — Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

20 — Maßangabe in Meter

WSG III — Wasserschutzgebiet, Zone III B, gesamtes Plangebiet

Grenze der Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231-2 „Auf dem Rod" einschließlich der hierzu erfolgten Änderungen vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

1.1 Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsdiscountmarkt für Lebensmittel einschließlich sonstiger Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Pharmazeutika, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel und Schnittblumen). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.260 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 210 m² betragen.
Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind neben Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

4.1 Offene Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

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.

4.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 Die zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze der Heidelberger Straße ausgewiesenen Flächen sind - außerhalb des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zufahrtsbereichs - als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche, d.h. als Pflanz- oder Einsaatfläche anzulegen und zu unterhalten.

5.3 Für je 5 Stellplätze ist entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter, Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

5.4 Der Blendschutzwall zur A 659 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.

6. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
An der Grenze zur Autobahn A 659 ist ein in Bezug auf die nördlich angrenzende Stellplatzfläche mindestens 2 m hoher Wall als Blendschutz anzulegen bzw. zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind - außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

HINWEISE:

Stellplatz- und Ablösesatzung
Über die Festsetzung 5.3 hinaus sind bei der Anlage der Stellplätze sowie deren Begrünung die Anforderungen gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu berücksichtigen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone
Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 40 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der A 659 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.
Bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 61 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet 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.

Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden.
Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Grundwasser
Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Es wird nachdrücklich empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.
Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

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

Immissionsschutz
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich werden.

Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht.
Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).
Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer "ökologischen Baubegleitung" betreut werden.
Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel
Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Begrünung
Zur Bepflanzung sind folgende Arten geeignet:

Laubbäume für die Stellplatzanlage

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Linde	Tilia cordata

jeweils in für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneten Sorten

Laubbäume für die Randeingrünung

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher für die Randeingrünung:

Feldahorn	Acer campestre
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Einhaltung der festgesetzten Erhaltungs- und gegebenenfalls Ersatzpflanzungspflichten nachzuweisen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.07.2015
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.07.2015
3.	Beschluss über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	10.07.2015
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	am	25.07.2015
5.	Frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-entwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit zugehöriger Begründung	vom bis	05.08.2015 03.09.2015
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.08.2015 03.09.2015
7.	Abwägung: Beschluss und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen während des Bebauungsplanverfahrens in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung	am	10.12.2015
8.	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.12.2015
9.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	16.01.2016
10.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit zugehöriger Begründung	vom bis	26.01.2016 29.02.2016
11.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.01.2016 29.02.2016
12.	Abwägung: Beschluss und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen während des Bebauungsplanverfahrens in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung	am	10.06.2016
13.	Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	10.06.2016

14. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes, bestehend aus seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 10.06.2016 übereinstimmen, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Viernheim, den 22.06.2016

Dienstsiegel [Stadt Viernheim 16]

1. Stadtrat

15. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung — am 25.06.2016
tritt der Bebauungsplan in Kraft.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung ingewiesen.

Viernheim, den 27. Juni 2016

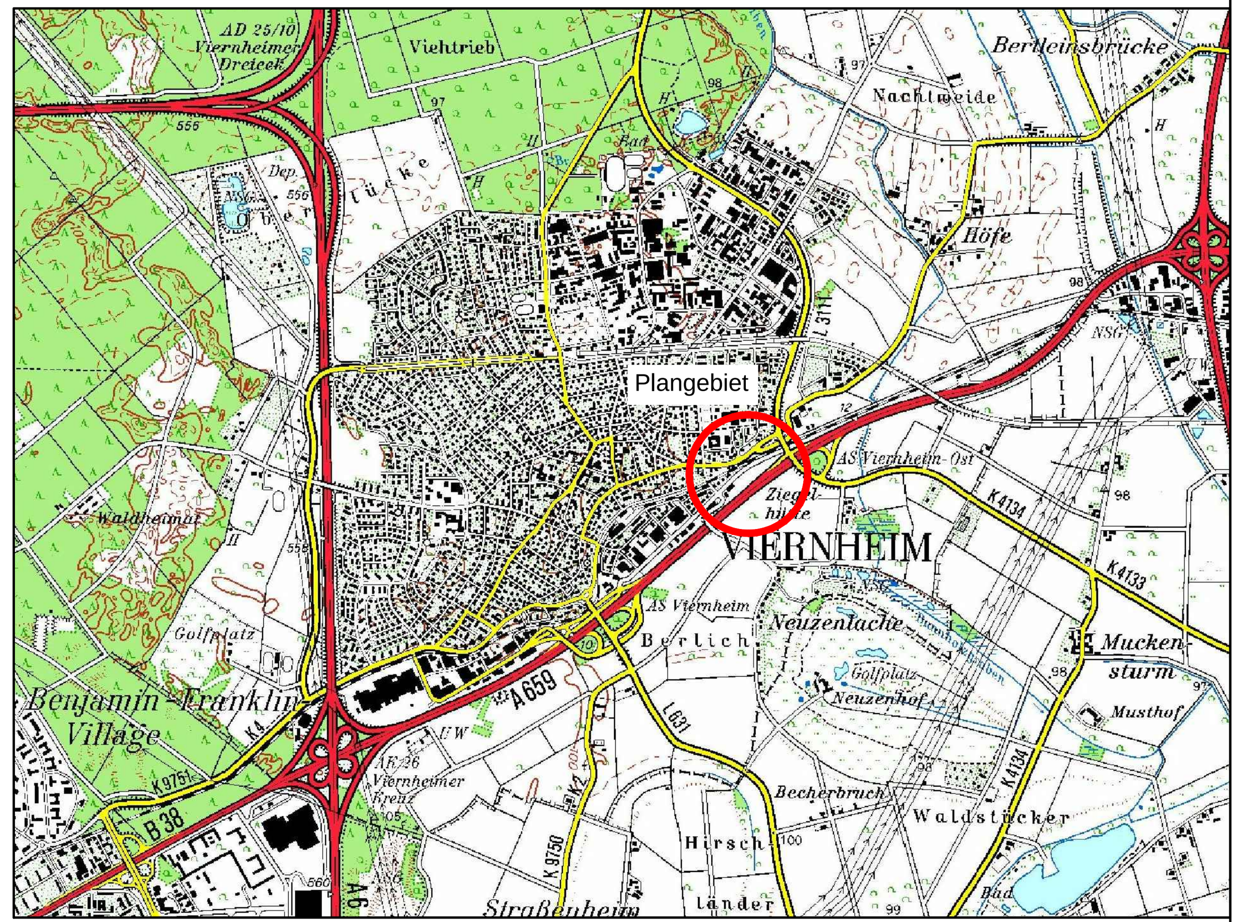
Dienstsiegel [Stadt Viernheim 16]

1. Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2014 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gessetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE IN DER MÖRSCHGEWANNE 34 D- 67065 LUDWIGSHAFEN · RHEINGÖNHEIM TEL 0621/ 54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35 e - Mail : info @ piske . com	BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	1485	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 "Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61"	BEARB.	Vi	
			GEZ.	JS	MASSTB 1:1000
	PLAN	Bebauungsplan Planstand: Satzungsfassung	BL.GR.	90/46	DATUM 10.06. 2016
			BAUH.		

U:\ACADJOBS\1485\BP_Entwurf\BP_2016_06_Satzungsfassung.dwg