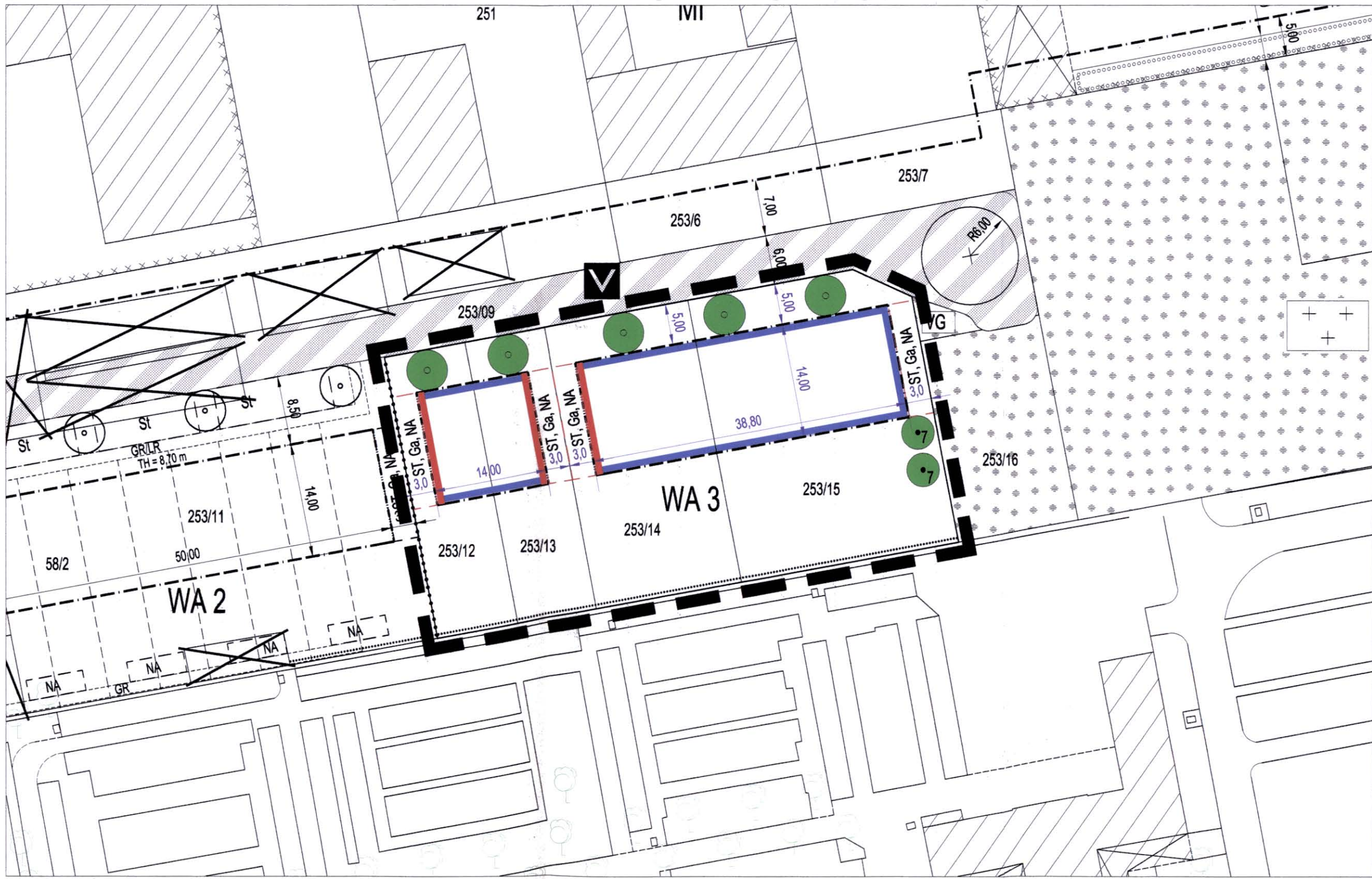


Bebauungsplan Nr. 233-6 "Gewerbegebiet Nord", 6. Änderung "ehemalige Stadtgärtnerei", M 1:500



Bebauungsplan Nr. 233-2 "Gewerbegebiet Nord", 2. Änderung, M 1:1.500



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze	Baugrenze
Baulinie	Baulinie

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: Fußweg	Zweckbestimmung: Fußweg

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen	öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Friedhof	Zweckbestimmung Friedhof
öffentliches Verkehrsgrün	öffentliches Verkehrsgrün

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

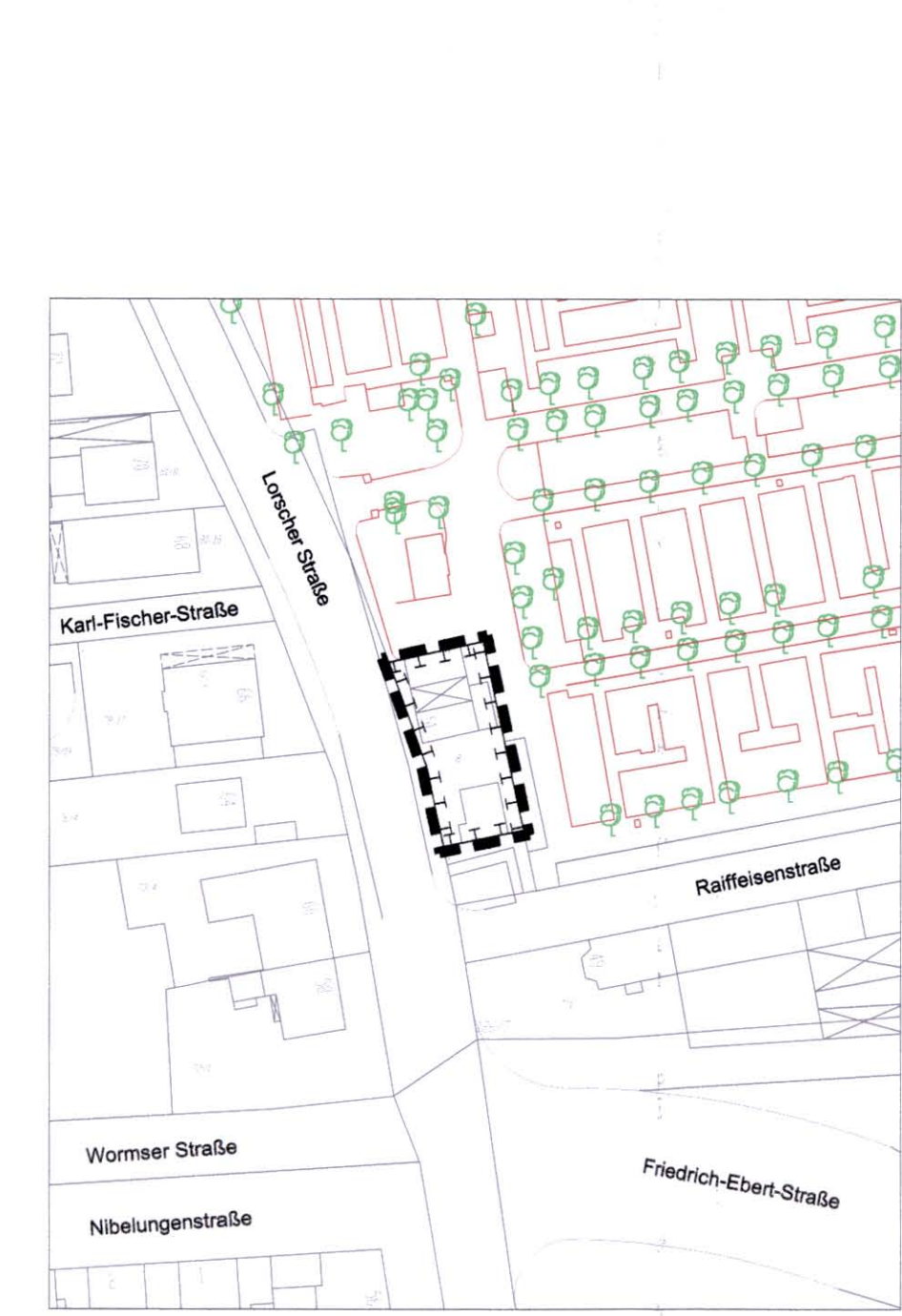
zu erhaltender Baum gem. textl. Festsetzung 8.4	zu erhaltender Baum gem. textl. Festsetzung 8.4
zu erhaltende Efeuoberbankung der Friedhofsmauer	zu erhaltende Efeuoberbankung der Friedhofsmauer
zu pflanzender Baum gem. textl. Festsetzung 8.2	zu pflanzender Baum gem. textl. Festsetzung 8.2

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

Ausgleichsmaßnahmen gem. textl. Festsetzung 8.8	Ausgleichsmaßnahmen gem. textl. Festsetzung 8.8
---	---

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Umgrenzung von Flächen für Garagen	Umgrenzung von Flächen für Garagen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
mit Geh- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche	mit Geh- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des Änderungsbereiches	Grenze des Änderungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorgeschlagene Grundstücksstellung	vorgeschlagene Grundstücksstellung
abzubrechende Gebäude	abzubrechende Gebäude
Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gem. ALTIS (siehe "C Kennzeichnungen" der textl. Festsetzungen)	Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gem. ALTIS (siehe "C Kennzeichnungen" der textl. Festsetzungen)



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	maximale Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Algemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. L.F. 1.1	II bzw. III First- bzw. Gebäudehöhe max. 10,50 m Traufhöhe max. 8,70 m	0,4	offene Bauweise
Algemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. L.F. 1.1	zwingend II First- bzw. Gebäudehöhe max. 10,50 m Traufhöhe max. 8,70 m	0,4	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
Algemeines Wohngebiet WA 3 (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. L.F. 1.1	zwingend II First- bzw. Gebäudehöhe max. 10,50 m Traufhöhe bei Einzelhäusern max. 6,75 m bei Doppelhäusern zwingend 6,75 m	0,4	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) Nutzungen gem. L.F. 1.2	max. II First- bzw. Gebäudehöhe max. 12,00 m Traufhöhe max. 8,00 m	0,6	offene Bauweise

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan NR. 233-6 „Gewerbegebiet Nord“, 6. Änderung „ehemalige Stadtgärtnerei“, ersetzt innerhalb des Änderungsbereiches den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 233-2, „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung bleiben bestehen, soweit sie nicht der 6. Änderung unterliegen. Die Änderungen sind kurz dargestellt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 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.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 Im Mischgebiet MI sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungstaten sowie Einzelverbrauchermärkten und vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben zulässig. Für Handwerksbetriebe, die Warenortimente auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen gem. 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Geschosfläche für den Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschosfläche des Betriebes einnimmt (höchstens 30%).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstaten werden ausgeschlossen.

Hinweis: Der bestehende Getränkemarkt Einsteinstraße 3 genießt Bestandsschutz.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,4
Firsthöhe:	max. 10,50 m
Traufhöhe	max. 8,70 m
Zahl der Vollgeschosse	II bis III

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,4
First- bzw. Gebäudehöhe:	max. 10,50 m
Traufhöhe	max. 8,70 m
Zahl der Vollgeschosse	zwingend II

2.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,4
First- bzw. Gebäudehöhe:	max. 10,50 m
Traufhöhe bei Einzelhäusern	max. 6,75 m
bei Doppelhäusern	zwingend 6,75 m
Zahl der Vollgeschosse	zwingend II

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet MI wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,6
First- bzw. Gebäudehöhe:	max. 12,00 m
Traufhöhe	max. 8,00 m

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe anzunehmen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der nächstliegenden Verkehrsfläche in Straßennitte.

Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe für Doppelhäuser kann eine Ausnahme erteilt und eine geringere Traufhöhe zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Traufhöhe zur Ausführung kommt.

3. Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt folgende Bauweise:

WA 1: offene Bauweise.
WA 2: offene Bauweise, nur Hausgruppen sind zulässig
WA 3: offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im Mischgebiet MI gilt die offene Bauweise. Die Grenzbebauung vorhandener Gebäude fällt unter den Bestandsschutz.

3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone in einer Tiefe von maximal 3,50 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils maximal 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Windfänge und Balkone in einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils maximal 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet und landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 Im Mischgebiet MI sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Anschluss der Grundstücksflächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

5.1 An der Planstraße gelegene Zufahrten zu Grundstücken des Mischgebiets MI dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

6.1 Das auf den Dachflächen der Gebäude sowie auf den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Über die Zulassung der Versickerung auf den privaten Wohnbaugrundstücken entscheidet die untere Wasserbehörde im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens. Die Brauchwassernutzung ist zulässig.

7. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen 9 (1) 20 BauGB

7.1 Die mit einem Gehrecht belasteten Flächen dienen der Ausbildung von Gehwegen zu Gunsten der Anwohner des WA 2.

7.2 Das im WA 2 eingetragene Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorger sowie der Anwohnergemeinschaft festgesetzt.

8. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 sowie 25 BauGB

8.1 Mindestbegrünung der Grundstücke

Je 150 m² privater Grundstücksfläche im WA und je 200 m² privater Grundstücksfläche im MI sind entsprechend der Pflanzliste unter 8.9 - 1 großkroniger Laubbau (Baum 1. Ordnung) oder - 2 mittelkronige Laubbäume (Baum 2. Ordnung) oder - 3 Großsträucher oder kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder - 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m) oder - 30 m² m. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,5 m) oder - 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen zu pflanzen.

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

8.2 Zu pflanzende Bäume

Entsprechend der Planzeichnung sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete entlang des öffentlichen Straßenraums Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

8.3 Randeingrünung zum öffentlichen Verkehrsraum - Vorgartenzonen

Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und den (vorderen und seitlichen) Baugrenzen sind mindestens zu 50% als Vorgärten / Grünfläche anzulegen, d.h. zu begrünen und zu unterhalten. Die Vorgartenfläche darf im MI nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden

8.4 Zu erhaltende Bäume

Folgende in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baum Nr. 1: Acer platanoides (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8010)
Baum Nr. 2: Taxis baccata (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8011)
Baum Nr. 3: Betula pendula (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8022)
Baum Nr. 4: Pinus sylvestris (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8027)
Baum Nr. 5: Aesculus hippocastanum (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8028)
Baum Nr. 6: Metasequoia glyptostoides (Baumkataster Viernheim Nr. 112/8030)
Bäume Nr. 7: bestehende Coniferen

Gesunde Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in einer Höhe von 60 cm über dem Boden) sind zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. In diesem Falle sind für einen entfernten Baum zwei heimische standortgerechte Bäume der Pflanzliste einzeweise zu pflanzen. Die Pflanzung hat vorrangig auf dem Grundstück des Eingriffs zu erfolgen. Sollte durch die Pflanzung die Grundstücksnutzung unverhältnismäßig eingeschränkt werden, ist ein geeigneter Standort im Stadtraum zu wählen.

8.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Flachdächer und Pultdächer der Hauptgebäude wie folgt zu begrünen.

Die Größe der begrüneten Dachflächen hat im WA 1 mindestens 23 % und im WA 2 mindestens 25 % der Grundstücksflächen zu betragen. Als Grundstücksfläche gilt in diesem Fall der jeweilige Umriss des Baugebiets WA 1 bzw. WA 2.

Im Mischgebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist als extensive Bepflanzung mit einer Substratschicht von mind. 0,08 m auszuführen.

8.6 Pkw-Stellplätze und -Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

8.7 Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird im MI der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung frei zu haltenden Grundstücksflächen durch eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,5 geregelt.

Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussunterschieden von verschiedenen Bodentypen, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet:

Wichtungsfaktor (WF)	Wichtungsfaktor (WF)
- Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
- Überbaute Fläche, Dach beginnt (mind. 8 cm Substratschicht)	0,6
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenflächen, Schotterrasen)	0,6
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, offenes Pflaster)	0,4
- Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Für die Dach- und Wegflächen kann bei einer entsprechenden Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um einen Faktor von 0,15 erhöht werden, z.B. 0,85 statt 0,7.

Der Gesamtwert der BFZ für ein Grundstück errechnet sich wie folgt:

SUMME DER GEWICHTETEN TEILFLÄCHEN
BFZ = GRUNDSTÜCKSFÄCHE

8.8 Externe Ausgleichsfläche

Im Bereich des Friedhofs Nord an der Lorcher Straße sind auf dem Flurstück Nr. 8 die Betriebsgebäude abzubauen. Auf dem in der Abbildung „Externe Ausgleichsfläche“ abgetrennten Teilbereich des Flurstücks 8 mit einer Fläche von 320 m² ist eine Grünfläche herzustellen. Auf mindestens 80% der Fläche sind Baum- und Strauchgruppen aus einheimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen.

8.9 Pflanzlisten

Pflanzliste I
Gehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N 5
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
Colea arborescens	Blasenstrauch	N 5
Cornus mas	Kornelkirsche	G 5
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb	G 5
Corylus avellana	Hasel	G 5
Crataegus laevigata	Weißdorn	G 5
Crataegus monogyna	Weißdorn	G 5
Eunomys europaeus	Pfeifenkittchen	G 5
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
Fraxinus excelsior	Esche	B 1
Juglans regia	Walnuss	B 2
Ligustrum vulgare	Liguster	G 5
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N 5
Malus domestica	Haus-Äpfel	B 3
Malus sylvestris	Holz-Äpfel	B 3
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	B 2
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G 5
Prunus pedus	Trauben-Kirsche	G 5
Prunus spinosa	Schlehe	N 5
Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
Ribes alpinum	Johannisbeere	K 5
Ribes nigrum	Johannisbeere	K 5
Ribes uva crisa	Stachelbeere	K 5
Rosa canina	Acker-Rose	K 5
Rosa canina	Hunds-Rose	N 5
Rosa corifolia	Leder-Rose	K 5
Rosa gallica	Essig-Rose	K 5
Rosa glauca	Hecht-Rose	N 5
Rosa majalis	Zimt-Rose	N 5
Rosa pimpinellifolia	Birnbel-Rose	K 5
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N 5
Rubus caesius	Kratzbeere	K 5
Rubus fruticosus	Brombeere	N 5
Rubus idaeus	Himbeere	H 5
Salix caprea	Sal-Weide	G 5
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G 5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G 5
Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
Sorbus domestica	Spießelbeere	B 2
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulm	B 1
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G 5
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G 5

Pflanzliste II
Gehölze für die Vorgarten- bzw. Stellplatzzone der Allgemeinen Wohngebiete

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 2
Crataegus laevigata	Paula Scarlet	B 3
Pyrus calleryana	hin. Wildbirne	B 2
Pyrus communis	Beech Hill	B 2
Sorbus aria	Magnolia	B 3
Sorbus aria	Majestica	B 3
Sorbus intermedia	Brouwers	B 3

Pflanzliste III
Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Gelbblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	WaldGelbblatt	1-3 m
Vitis vinifera ssp. ssp. ssp.	Wilde Weinrebe	3-10 m
Parthenocissus tricusps	Wilder Wein	3-10 m

Pflanzliste IV
Pflanzen für extensive Dachbegrünungen

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

(1) Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >
B1 = Baum 1. Ordnung
B2 = Baum 2. Ordnung
B3 = Baum 3. Ordnung
GS = Großstrauch
NS = Normalstrauch
KS = Kleinstrauch

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Folgende Dachformen sind ausschließlich zulässig:

Baugebiet Dachform	Dachneigung
WA 1 Flach- und Pultdach	5 - 10°
WA 2 Flach- und Pultdach	5 - 10°
WA 3 Einzelhäuser: Sattel- und Walmdächer Doppelhäuser: Satteldach	zwingend 30°

Für Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig.

Von der zwingend festgesetzten Dachform und -neigung für Doppelhäuser kann eine Ausnahme erteilt und eine Dachform und -neigung wie bei den Einzelhäusern zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.

1.2 Dachaufbauten

Im WA 3 gilt:
Dachaufbauten haben folgende Mindestabstände einzuhalten:
- zur Außenfläche der Giebelwand bzw. zum Ortsgang: 1,25 m
- zum First: 1,00 m
Die Summe aller Dachaufbauten darf max. zwei Drittel der Dachlänge betragen.

2 Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

Im Mischgebiet sowie in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,20 m über Straßennote nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind diese als Laubgehölzhecken oder Maschendrahtzäunen und Metallgitterzäunen in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes einzufriedigen.

3 Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 HBO)

Solten Standorte für Müllbehälter nicht in die Gebäude integriert werden, sind diese hinter den Einfriedigungen unterzubringen und dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

C Kennzeichnungen

1. In der Altflächendatent ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ist für die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereiche die Altstandorte Großer Steilweg 6 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 384) und Einsteinstraße 3 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 684) verzeichnet. Bevor bauliche Eingriffe und Veränderungen auf diesen Anwesen vorgenommen werden, ist durch eine historische Recherche die tatsächliche frühere Nutzung des Grundstücks zu ermitteln und zu bewerten, ob eine schädliche Bodenveränderung vorliegt oder zu vermuten ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) ist über das Vorgehen und die Ergebnisse zu informieren.

D Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIb der Wasserwerke Mannheim-Käfertal. Die Bestimmungen und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Folgende bodenschutzrechtlichen Auflagen sind zu beachten:

- Aufgrund der großflächigen Auffüllungen auf dem Grundstück sind bei Erdbaumaßnahmen der Aushub von n Auffüllungsmaterial und unbelastetem Boden zu trennen. Für ausgetobenes Auffüllungsmaterial ist eine abfallrechtliche Bewertung und Untersuchung nach LAGA durchzuführen. Das Material ist entsprechend seiner Zuordnung zu den LAGA-Klassen zu entsorgen oder zu verwerten.

- Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser dürfen nur in Bereichen ohne Auffüllung errichtet werden. Eine vorhandene Auffüllung ist entweder zu entfernen oder es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Auffüllung der LAGA-Klasse 20 entspricht.

- Auf den unbefestigten Freiflächen, die nach der Neunutzung des Grundstücks mit Wohnbebauung bestehen, sind die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Anhang 2 Ziffer 1.4 für Wohngebiete einzuhalten.