



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 233-6
„Gewerbegebiet Nord“,
6. Änderung „ehemalige Stadtgärtnerei“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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 „GEWERBE-
GEBIET NORD“, 2. ÄNDERUNG BLEIBEN BESTEHEN, SOWEIT SIE NICHT DER 6. ÄN-
DERUNG UNTERLIEGEN. DIE ÄNDERUNGEN SIND KURSIV 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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. 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 Vergnügungsstätten sowie Endverbrauchermärkten und vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben zulässig. Für Handwerksbetriebe, die Warensortimente auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen gem. 31 Abs.1 BauGB zugelassen werden, wenn die Geschossfläche für den Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschossfläche des Betriebes einnimmt (höchstens 30%).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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** wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,4
Firshöhe	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** 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** 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** 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 Straßenmitte.

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, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 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 **Folgende Festsetzung wird neu eingefügt:**

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 landesrechtliche 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 landesrechtliche 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 Wohnbau-

grundstücken 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 Laubbaum (Baum 1. Ordnung) oder
- 2 mittelkronige Laubbäume (Baum 2. Ordnung) oder
- 5 Großsträucher oder kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung)) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfd.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 - Vorgartenzone

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: Taxus 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 glyptostroboides (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 ersatzweise 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 Nebenanlagen zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist als extensive Bepflanzung mit einer Substratstärke 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 Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet:

Wichtungsfaktor (WF)

Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau 1,0

Überbaute Fläche, Dach begrünt (mind. 8 cm Substratschicht)	0,6
Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenfugenbelag, Schotterrassen)	0,6
Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchl. Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,4
Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Für die Dach- und Wegeflächen 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:

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

8.8 Externe Ausgleichsfläche

Im Bereich des Friedhofs Nord an der Lorscher Straße sind auf dem Flurstück Nr. 8 die Betriebsgebäude abzubauen. Auf dem in der Abbildung „Externe Ausgleichsfläche“ abgrenzten 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

Pflanzenliste I

Gehölze für Heckenpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B 2
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	N S
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch	N S
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	G S
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	G S
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	G S
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn	G S
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	G S
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	G S
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	B 2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	G S
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	N S
<i>Malus domestica</i>	Haus-Apfel	B 3
<i>Malus silvestris</i>	Holz-Apfel	B 3
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	B 2
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B 2
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	G S
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	G S
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	N S
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B 2
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	B 1
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes nigrum</i>	Johannisbeere	K S
<i>Ribes uva crisper</i>	Stachelbeere	K S
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	K S
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	N S
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	K S
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose	K S
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose	N S
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose	N S
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose	K S
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	N S
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	K S
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	N S
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	H S
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	G S
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	G S
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	G S
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	B 3
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B 3
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	B 2
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	B 2
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommer	Linde	B 1
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Ulme	B 1
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B 1
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	G S
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	G S

Pflanzenliste II

Geeignete Bäume für die Vorgarten- bzw. Stellplatzzone der Allgemeinen Wohngebiete

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
------------------	----------------	-----------------

Acer platanoides `Columnare Ley II und III`	Spitzahorn	B2
Crataegus laevigata `Pauls Scarlett`	Rotdorn	B3
Pyrus calleryanan	Chin. Wildbirne	B2
Pyrus communis `Beech Hill`	Wildbirne	B2
Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere	B3
Sorbus aria `Majestica`	Mehlbeere	B3
Sorbus intermedia `Brouwers`	Elsbeere	B3

Pflanzenliste III

Pflanzen für Fassadenbegrünungen

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

Pflanzenliste IV

Pflanzen für extensive Dachbegrünungen

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

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

B1 = Baum 1. Ordnung

GS = Großstrauch

B2 = Baum 2. Ordnung

NS = Normalstrauch

B3 = Baum 3. Ordnung

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 Pultdächer	5 - 10°
WA 2	Flach- und Pultdächer	5 - 10°
WA 3	Einzelhäuser: Sattel- und Walmdächer Doppelhäuser: Satteldach	Doppelhäuser: zwingend 30°

Für Garagen und Nebenlagen 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

Die Festsetzung wird wie folgt neu gefasst:

Im WA 3 gilt:

Dachgauben haben folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zur Außenfläche der Giebelwand bzw. zum Ortgang: 1,25 m

- zum First: 1,00 m

Die Summe aller Dachaufbauten darf max. zwei Drittel der Dachlänge betragen.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

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

3. Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 HBO)

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

C KENNZEICHNUNGEN

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ist für die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereiche die Altstandorte Großer Stellweg 6 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 364) und Einsteinstraße 3 (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 694) 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 IIIb 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 Auffüllungsmaterial und unbelastetem Boden zu trennen. Für ausgehobenes Auffüllungsmaterial ist eine abfalltechnische 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 Z0 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.
 - Sollten bei den Baumaßnahmen unerwartete Bodenbelastungen auftreten, so ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) zu informieren.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4. Die Niederschlagsversickerung auf gewerblichen Flächen bedarf einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Über die Zulassung der Versickerung auf den privaten Wohnbaugrundstücken entscheidet die untere Wasserbehörde im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens.
Eine Schachtversickerung ist verboten.
5. Die Fällung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der üblichen Vogelbrutzeiten, d.h. nur in der Zeit vom 1. September bis 15. März zulässig.
6. **Folgender Hinweis ersetzt Absatz 6 der bestehenden Hinweise (2. Änderung):**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann grundsätzlich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens)

wurde vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, nach dem Stand der Technik durchgeführt. Es kann dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Die Bauarbeiten sind deshalb mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbesondere kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der zuständige Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu verständigen.



Begründung

Bebauungsplan Nr. 233-6
„Gewerbegebiet Nord“,
6. Änderung „ehemalige Stadtgärtnerei“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 233-6 „ehemalige Stadtgärtnerei“,

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990

Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert das Gesetz vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686),

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert das Gesetz vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 851),

2 Lage des Änderungsgebietes

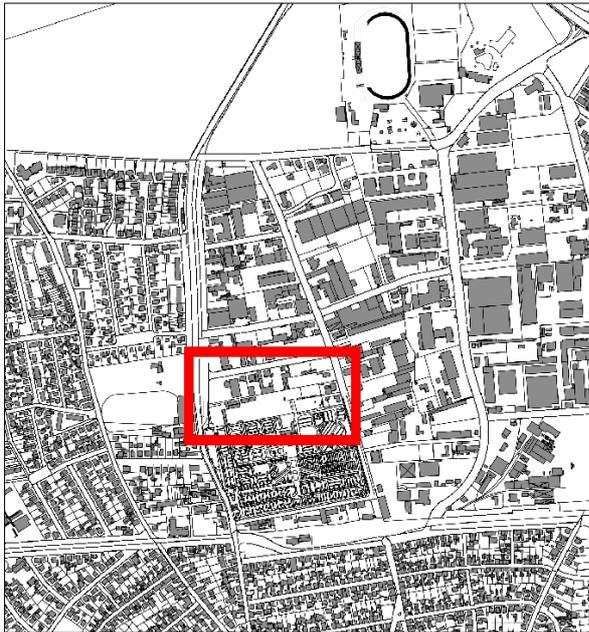


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Mit der vorliegenden 6. Änderung wird der 2. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ erneut geändert. Die 2. Änderung hatte den Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ im Teilbereich der ehemaligen Stadtgärtnerei sowie die davon nördlich liegenden gemischt genutzten Grundstücke vollständig überlagert und ersetzt.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Änderungsgebiet umfasst den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 des Bebauungsplanes Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.267 qm und besteht aus den Flurstücken Nr. 253/12, 253/13, 253/14 und 253/15 der Flur 17 der Gemarkung Viernheim.

3 Anlass und Ziel der Planänderung

Konkreter Anlass für die anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung sind der Stadt bereits vorliegende Baugesuche (ein Doppelhaus, zwei freistehende Einfamilienhäuser), die dem zugrunde liegendem städtebaulichen Konzept für das Wohngebiet zwar entsprechen, im Detail jedoch mit den wirksamen Festsetzungen nicht realisierbar sind. Durch die anstehende Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt daher das Ziel, die Bebaubarkeit des Baufeldes WA 3 so zu optimieren, dass die Wünsche und Vorstellungen der Bauherren berücksichtigt werden können.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“, wurde in der Fassung 06/1989 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung von 24.06.1989 mit der Bekanntmachung vom 01.09.1989 in Kraft gesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ für den Teilbereich der ehemaligen Stadtgärtnerei und die davon nördlich liegenden gemischt genutzten Grundstücke inkl. des Geltungsbereiches der 1. Änderung wurde – nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2008 – mit Bekanntmachung vom 14.06.2008 in Kraft gesetzt. Im geltenden Bebauungsplan ist der der zu ändernde Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 „ehemalige Stadtgärtnerei“, die im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 233 „Gewerbegebiet Nord“ aufgestellt wurde - rechtswirksam seit dem 17.11.2007 - ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet werden von den geplanten Änderungen nicht berührt, so dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entspricht.



Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplanes Nr. 233-2

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 in dem eng umgrenzten Bereich nur Konkretisierungen von einer textlichen und einer zeichnerischen Festsetzung vorgenommen sowie inhaltliche Festlegungen zur 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 6 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ für die „ehem. Stadtgärtnerei“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

5 Geänderte Planinhalte

Zur Realisierung der Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen erforderlich:

5.1 Änderung „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“

In die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Festsetzung aufgenommen, die ein Überschreiten der hinteren und vorderen Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Windfänge oder Wintergärten ermöglicht. Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke erweitert, ohne dabei von dem grundsätzlichen städtebaulichen Konzept abzuweichen. Das Maß der Nutzung wird durch diese Änderung nicht erhöht, so dass nur die Verortung baulicher Maßnahmen, nicht aber die Ausnutzung der Grundstücke geändert wird.

Das Maß für die Überschreitung der hinteren Baugrenze ist mit 3,50 m so gewählt, dass die baulichen Anlagen nicht näher an den Friedhof heranrücken können, als es aufgrund der hinteren Baugrenze im WA 2 möglich ist. Durch die sehr großzügige und zu begrünende Vorgartenzone von 5 m ist ein Überschreiten der vorderen Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in einer Tiefe von maximal 2,00 m städtebaulich vertretbar. Das Überschreiten der Baugrenzen wird auf maximal 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand

begrenzt, so dass die Anbauten im Verhältnis zum Körper des Hauptgebäudes visuell klar untergeordnet sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden des Weiteren die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen und Baulinien an die vorhandenen Baugesuche angepasst. Durch die Baulinien werden seitliche Abstandsflächen von 3,00 m definiert, die die nach § 6 HBO eigentlich erforderlichen Abstandsflächen teilweise unterschreiten. Damit soll sichergestellt werden, dass die gewünschte Verdichtung auf den Grundstücken im Sinne eines flächensparenden Bauens verwirklicht werden kann. Mit den Mindestmaßen von 3,0 kann jedoch eine genügende Belichtung und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.

5.2 Änderung Örtliche Bauvorschriften „Dachaufbauten“

Die im Bebauungsplan Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften zur Ausgestaltung der Dachaufbauten werden in den Begrifflichkeiten (Außenfläche der Giebelwand bzw. Ortgang) geändert, um potenzielle Missverständnisse auszuschließen. Die Maße der festgesetzten Abstände bleiben bestehen.

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. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung dar. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen im Ausnutzungs- bzw. Versiegelungsgrad, da nur Bestimmungen zur Verortung der baulichen Anlagen sowie Gestaltungsvorschriften geändert 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. 290, 3. Änderung eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Altlasten

Auf dem Gelände der Stadtgärtnerei (tatsächliche Nutzung) ist durch die Betriebsnutzung ein hoher Anteil bebauter, versiegelter oder hoch verdichteter Flächen vorhanden. Bei den Bohrungen im Rahmen der Bodenbegutachtung für den Bebauungsplan Nr. 233-2 wurden Auffüllungen angetroffen, die im Wesentlichen aus Schotter, Sand, Schluff, Beton bestehen sowie in einer Bohrung auch wenig Schlacke und Asphalt enthalten. Diese Auffüllungen haben eine Mächtigkeit von 0,7 - 1,1 m.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 233-2 wurden weitere Bodenuntersuchungen durch das Ingenieurbüro WPW Consult durchgeführt. Die Auffüllungen als auch der natürlich anstehende Boden sind in die Einbauklasse Z.1.2 einzustufen. Die Bodenmaterialien stellen keinen gefährlichen Abfall dar.¹

Da im Rahmen eines Versickerungsgutachtens für das Stadtgärtnereigelände (Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.10.2006) eine Auffüllung auf dem Gelände der Stadtgärtnerei ausgemacht wurde, die teilweise auch aus Beton, Asphalt und Schlacke besteht, wurden weitere Untersuchungen durch das Ingenieurbüros WPW Geoconsult durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht – Wohngebiet „Ehem. Stadtgärtnerei“ in Viernheim – 26. März 2007
- Umwelttechnischer Bericht - Historische Erkundung ehemalige Stadtgärtnerei Viernheim – 8. Mai 2007
- Bodenuntersuchungen – 23. November 2007

Als Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch von der ehemaligen Nutzung als Stadtgärtnerei und der angetroffenen Auffüllung ausgeht. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen gering belasteten Auffüllung sind bei Erdbaumaßnahmen und der Errichtung von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser jedoch Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung aufgenommen worden, die auch für die 6. Änderung bestehen bleiben:

Kampfmittel

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 233-2 „Gewerbegebiet Nord“, 2. Änderung hat der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Schreiben vom 10.01.2008 über den Umgang mit ggf. anzutreffenden Kampfmitteln informiert.

Die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei wurde daraufhin von der Firma GFLK GmbH aus Berlin auf Kampfmittel untersucht. Am 05.08.2008 ist die Kampfmittelfreiheit für dieses Gelände bescheinigt worden. Die untersuchte und freigegebene Fläche umfasste die Flurstücke der 6. Änderung vollständig.

Folgender Hinweis wird daher in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann grundsätzlich das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) wurde vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, nach dem Stand der Technik durchgeführt. Es kann dennoch nie gänzlich ausge-

geschlossen werden, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Die Bauarbeiten sind deshalb mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbesondere kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der zuständige Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen zu verständigen.