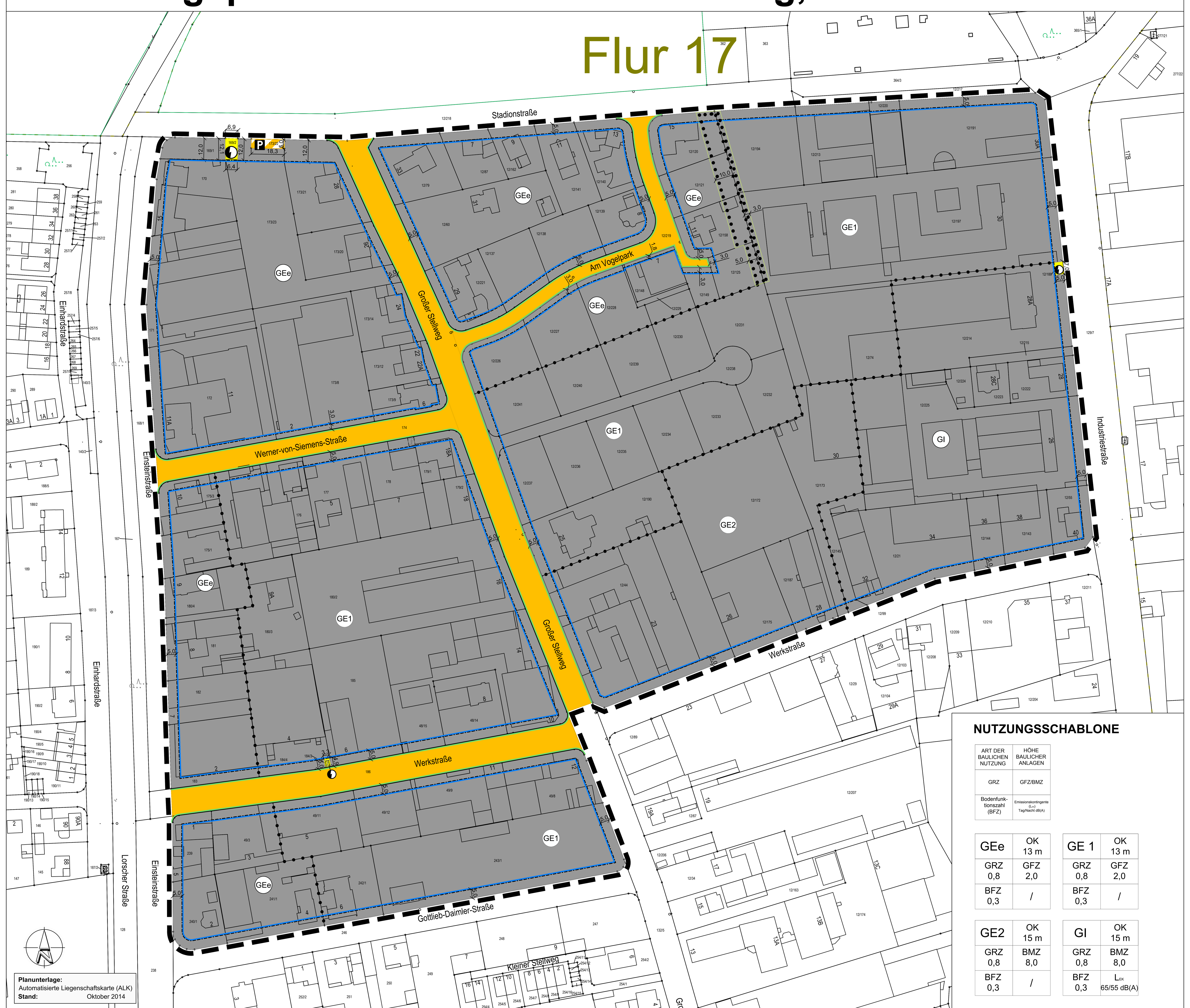
Stadt Viernheim
Bebauungsplan Nr. 233-7 "Großer Stellweg, Nord"



Planunterlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Stand: Oktober 2014

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GRZ	GFZ/BMZ
Bodenfunktionszahl (BFZ)	Emissionskontingente (L_{EK}) Tag/Nacht dB(A)

GEe	OK 13 m
GRZ 0,8	GFZ 2,0
BFZ 0,3	/

GE 1	OK 13 m
GRZ 0,8	GFZ 2,0
BFZ 0,3	/

GE2	OK 15 m
GRZ 0,8	BMZ 8,0
BFZ 0,3	/

GI	OK 15 m
GRZ 0,8	BMZ 8,0
BFZ 0,3	L_{EK} 65/55 dB(A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- L_{EK} z.B. 55/65 dB(A) — Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) nach DIN 45691 (Tag/Nacht)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- BMZ — Baumasssenzahl, als Höchstmaß
- z.B. OK = 12 m — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- BFZ z.B. 0,3 — Bodenfunktionszahl: Von Bebauung und Versiegelung freizuhaltender Flächenanteil je m² Fläche des Baugrundstücks
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 15,0 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Die zur Zeit des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim.

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Zulässig sind:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, nicht selbständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.4 Unzulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.1.3 - Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.
2. Selbständige Lagerplätze (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Gewerbegebiete

1.2.1 Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.4 Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.2.3 - Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.
2. Vergnügungsstätten.

1.3 Industriegebiet

1.3.1 Das Industriegebiet (GI) dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.3.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen.

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandel als Direktverkaufsstelle im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Geschossfläche zur Ausstellung und zum Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Betriebes einnimmt.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.4 Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern diese nicht gem. Nr. 1.3.3 - Nr. 1 ausnahmsweise zulässig sind.

1.4 Geräuschkontingentierung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.4.1 Im Industriegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LEK in dB(A)

Gebiet	$L_{EK,Tag}$ in dB	$L_{EK,Nacht}$ in dB
GI	65	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Anforderungen, die sich durch die Geräuschkontingentierung ergeben, gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des festgesetzten Industriegebietes.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt. Festgesetzt wird die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen.

2.1.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenoberkante der nächstgelegenen erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Fahrbahnachse nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt. Bei Gebäuden mit mehreren straßenseitigen Gebäudefassaden (Eckgrundstücken) ist unter den möglichen Bezugspunkten höhenmäßig der Mittelwert zu bilden.

2.1.3 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen können auf 20 % der Gebäudegrundfläche zugelassen werden. Die Flächenbegrenzung gilt nicht für Photovoltaik / Solaranlagen. Die Anlagen dürfen selbst eine Höhe von bis zu 3,0 m, gemessen von ihrem höchstgelegenen Schnittpunkt mit der Dachhaut, aufweisen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet darf nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Größe der Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m² nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen sind die im Bestand vorhandenen, nachfolgend aufgelisteten Baugrundstücke:

Gemarkung Viernheim, Flur 17, Flurstücks - Nr.:			
12/55	12/87	12/121	12/125
12/139	12/143	12/144	12/148
12/149	12/158	12/162	12/222
12/223	12/224	12/239	173/9
173/12	175/1	175/3	179/1
179/2	239		

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

4. Flächen für Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

4.1 Zufahrten zu Grundstücken

Im Plangebiet ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das Grundstück zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise können aufgrund betrieblicher Erfordernisse weitere Zufahrten und größere Zufahrtsbreiten zugelassen werden.

4.2 Erschließung von Stellplätzen

Im Plangebiet ist die direkte Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu PKW-Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück nicht zulässig.

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

5.1 Befestigung von Stellplätzen

Gemäß § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim sind zur Befestigung von Stellplätzen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu angelegt werden oder deren Befestigung erneuert wird - soweit technische oder rechtliche (insbesondere wasser- oder bodenschutzrechtliche) Belange nicht entgegen stehen - nur luft- und wasserdurchlässige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zu verwenden. Auch der Unterbau ist entsprechend luft- und wasserdurchlässig und der Verkehrsbelastung entsprechend herzustellen.

5.2 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

Je 250 m² privater Grundstücksfläche sind

- 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 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den Festsetzungen Nr. 5.3 und Nr. 6 kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

5.3 Mindestgrünflächen

5.3.1 Mindestvegetationsfläche

Auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau müssen mindestens 15% der Grundstücksfläche entfallen.

5.3.2 Bodenfunktionszahl

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Eine BFZ von 0,3 bedeutet, dass 30 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine als äquivalent definierte Wertigkeit entsteht.

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

Bodenbelagsart	Wichtungsfaktor (WF)
Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	1,0
Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,6
Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchl. Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,4
Überbaute Fläche, Dach begrünt	0,6
Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Wird das abgeführte Niederschlagswasser von Dachflächen über eine Versickerungsanlage dem Untergrund zugeführt kann der Wichtungsfaktor für die Dachfläche um 0,15 erhöht werden. Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

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

$$BFZ = \frac{\text{Summe der gewichteten Teilflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

5.3.3 Randeingrünung

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone entsprechend der in der Plankarte festgesetzten Tiefe zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

6. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Begrünung von ebenerdigen privaten Stellplätzen

Für jeweils 5 Senkrechtstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 3 Senkrechtstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

Für jeweils 3 Längsstellplätze ist mindestens ein Großbaum (Stammumfang mindestens 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe) 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen. Alternativ ist für jeweils 2 Längsstellplätze 1 Kleinbaum (Stammumfang mindestens 14/16, gemessen in 1,0 m Höhe) 3. Ordnung mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Der Erhalt von Bäumen kann angerechnet werden.

Dort, wo entsprechende Pflanzungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten (z.B. Leitungen) nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind, sind Ersatzpflanzungen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

6.2 Erhalt von Gehölzen mit einem bestimmten Stammumfang

Vitale Bäume mit einem Stammumfang vom mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt wird. Eine wesentliche Einschränkung besteht insbesondere, wenn weniger als 70 % der Grundstücksfläche zusammenhängend durch bauliche Anlagen genutzt werden können oder die Erschließung des Grundstücks durch Zufahrten wesentlich erschwert wird.

Abgängige Gehölze sind in folgender Qualität: Stammumfang mindestens 18/20, gemessen in 1 m Höhe, Bäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. gemäß den Pflanzlisten A und B zu ersetzen. Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Grundstück die Mindestbegrünung der privaten Freiflächen gemäß Nr. 5.2 weiterhin erfüllt ist.

6.3 Gehölzstreifen

In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

6.4 Baumanpflanzung im öffentlicher Straßenraum

Entlang der Straße Großer Stellweg ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Mittel je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, und entlang der Werkstraße und Werner-Siemens-Straße je 15 m Straßenlänge mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung, z. B. gem. Pflanzliste B, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume können in Reihen, wechselseitig oder in Gruppen angeordnet werden, wobei ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten ist. Für jeden Baum ist eine offene, begrünte Baumscheibe von mindestens 5 m² vorzusehen.

II Hinweise

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Viernheim eingesehen werden.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Viernheim bereitgehalten.

2 Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

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

3 Kampfmittel

Die Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Aus diesem Grund muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, 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 und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung des Landes Hessen sind zu beachten.

4 Altlasten/Altstandorte

Im Plangebiet können aufgrund der bestehenden Vornutzungen schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auskünfte sind über die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einzuholen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird auf die allgemeinen Untersuchungs- und Handlungspflichten bei konkreten Eingriffen in den Untergrund hingewiesen. 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 Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Gegebenenfalls können sich Erfordernisse für die Durchführung einer orientierenden Untersuchung ergeben.

Im Altflächeninformationssystem (ALTIS) sind nachfolgende Standorte als Altstandorte bewertet. Für die mit einem * gekennzeichneten Altstandorte ist aufgrund der Art der Betriebe von einem hohen bis sehr hohem Gefährdungspotential für die Umwelt auszugehen:

ALTIS-Nummer	Adresse
431.020.000-001.234	Werkstraße 6
431.020.000-001.270 *	Industriestraße 30
431.020.000-001.316 *	Werkstraße 26
431.020.000-001.443	Großer Stellweg 12
431.020.000-001.480	Einsteinstraße 5
431.020.000-001.496 *	Werkstraße 23
431.020.000-001.556 *	Gottlieb-Daimler-Straße 4
431.020.000-001.590 *	Einsteinstraße 9
431.020.000-001.693 *	Großer Stellweg 27
431.020.000-001.758 *	Werkstraße 5
431.020.000-001.764 *	Industriestraße 28
431.020.000-001.776 *	Werkstraße 2
431.020.000-001.817 *	Werner-von-Siemens-Straße 2
431.020.000-001.851 *	Einsteinstraße 11A
431.020.000-001.890 *	Werksstraße 37
431.020.000-001.905 *	Einsteinstraße 11
431.020.000-001.922 *	Werkstraße 30
431.020.000-001.974 *	Werkstraße 28

5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal", Zone IIIB (Nr. 431-148), dass gem. Rechtsverordnung vom 25.05.2009 festgelegt ist. Die Nutzung der Grundstücke darf der Verordnung nicht widersprechen. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf

- die Zulässigkeit von Anlagen, Gewerbe- bzw. Industriebetrieben,
- die bauliche Nutzung,
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und Abfall,
- das Versickern und Versenken von Abwasser.

Beispielsweise ist das Versickern von Niederschlagswasser gem. § 6 Nr. 10 verboten. Ausgenommen ist das schadlose Versickern des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht.

Das Versickern und Versenken von Niederschlagswasser von Dachflächen oder von befestigten Grundstücksflächen in Gewerbe- und Industriegebieten ist verboten. Hierfür wird eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659", zu beachten.

7 Entwässerung/Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen

Gemäß Generalentwässerungsplan (Stand 2010) der Stadt Viernheim sind für den Bemessungsregen im Bestand die Kanalschächte im Großen Stellweg rechnerisch überstaut. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen somit bauliche, betriebliche und/oder organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des Überflutungsrisikos vorzusehen sind.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass tiefere Geländelagen (Muldenlagen) bei seltenen, stärkeren Niederschlagsereignissen überflutet werden können bzw. sich dort Wasser ansammeln kann. Vorbeugende Maßnahmen werden in diesen Bereichen zum Schutz vor Schäden bei der Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Gebäude empfohlen. Auf die Broschüre „Schutz vor Kellerüberflutungen" wird hingewiesen. Ergänzend wird auf die Karten zu Muldenlagen im Stadtgebiet Viernheim hingewiesen, die eine Ersteinschätzung zu den Höhen geben. Die fachliche Beurteilung der jeweiligen örtlichen Situation wird empfohlen.

Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

8 Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt verwertet werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung des Niederschlagswassers ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser". In diesem Zusammenhang wird auf das Wasserschutzgebiet „Mannheim-Käfertal", Zone IIIB (Nr. 431-148) hingewiesen.

Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen. Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Versorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden.

10 Richtfunkanlagen

Die Bundesnetzagentur weist darauf hin, dass ggf. Richtfunkbetreiber und -strecken durch die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von 15 m oder durch Photovoltaikanlagen betroffen sein können. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

11 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 192 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden mit einer max. Löschwasserentnahme von 1,5 bar kann über das örtliche Trinkwassernetz gemäß den Stadtwerken Viernheim (E-Mail vom 01.10.2015) nicht flächendeckend sichergestellt werden. Im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Belange abschließend zu prüfen und festzulegen.

12 Satzungen, Verordnungen

Es wird auf die Satzungen der Stadt Viernheim, insbesondere die Stellplatzsatzung, sowie die Sperrbezirksverordnung, hingewiesen.

13 Teilung von Grundstücken

Auf die Bestimmungen des § 19 BauGB wird hingewiesen. Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

14 Artenschutz

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz:

Es wird allgemein auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG hingewiesen.

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und baulichen Eingriffen (Neubau, Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten usw.) 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 oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt.

Bei allen artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen auf den Flurstücken im Plangebiet, die i.d.R. durch Beseitigung, Änderung oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen, Beseitigung von Gehölzen, veränderte Nutzung oder Pflege entstehen können, wird empfohlen, die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße rechtzeitig vor der Umsetzung zu informieren und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen abzustimmen.

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Eingriffe und Veränderungen (spätestens im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren) der Bestand auf das Vorkommen relevanter geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person untersucht werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung. Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Tieren.

Bebauungsplan - spezifische Hinweise zum Artenschutz:

Die für den Artenschutz wertvollsten Bereiche befinden sich im Norden im Bereich des Waldrandes (insb. Flur 17, Flst. 12/60, 12/79, 12,87, 12/129,12/121,12/125, 12/137 bis 12/141, 12/149, 12/158, 12/162, 12/194, 12/221, sowie 173/22, 173/23) und der angrenzenden Brachflächen (insb. Flur 17, Flst. 12/226 bis 12/241). Hier kann es insbesondere zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Lebensräumen von Reptilien und Beeinträchtigungen von Fledermausarten kommen. Daher sind Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen kommen im Fall von Eingriffen in Betracht:

- Fledermausquartiere und Baumhöhlen für Vögel

Vor Fällung von Gehölzen sind diese (im September oder Oktober vor der Rodung) auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren (Höhlen, Spalten) sowie für Vögel geeignete Baumhöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person zu untersuchen. Sofern Höhlen oder Spalten gefunden werden, ist die Nutzung als Ruhestätte von Fledermäusen oder als Ruhestätte von Vögeln sicher auszuschließen und sind die unbelegten Höhen und Spalten bis zur Rodung zu verschließen. Ein entsprechender Nachweis ist vorzuhalten.

Sofern durch Rodungen für Wochenstuben von Fledermäuse geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald je entfallenem Fledermausquartier fünf künstliche, selbstreinigende Fledermaus-Universalhöhlen anzubringen.

Sofern durch Rodungen für Winterquartiere von Fledermäusen geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, ist im Gebiet oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald bis Oktober vor der Rodung ein Winterkasten je zwei entfallenen Baumhöhlen oder Baumspalten anzubringen (CEF-Maßnahme).

Sofern durch Rodungen für Vögel geeignete Baumhöhlen oder -spalten verloren gehen, sind innerhalb von 4 Wochen nach Rodung auf dem entsprechenden Flurstück oder im nördlich angrenzenden, kommunalen Erholungswald durch den Vorhabenträger drei künstliche Nisthöhlen je entfallener Baumhöhle oder -spalte entsprechend der Größe des Einfluglochs und der Art der Höhle anzubringen.

- Reptilien

In der sicheren Aktivitätsphase der Zauneidechsen (Mai - Mitte September) unmittelbar vor einer geplanten Baufeldfreimachung für eine Bebauung auf den Flurstücken 173/22 und 173/23 sowie 12/226 bis 12/241 sind potenziell vorhandene Zauneidechsen durch Fachkundige in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abzufangen und in die benachbarten lichten Waldflächen zu verbringen. Im sofortigen Anschluss an das Abfangen von Individuen ist bis zur Baufeldfreimachung die Fläche vor erneuter Zuwanderung zu sichern (z.B. durch einen Kleintierzaun). Ein entsprechender Nachweis ist vorzuhalten.

Die zuvor beschriebene Maßnahme gilt nur für die Umsiedlung von Einzelindividuen. Sollten sich zwischen dem Zeitraum der Erstellung des Bebauungsplans und der Durchführung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans die strukturellen Gegebenheiten der Flächen so geändert haben, dass die Fläche eine Reproduktion der Zauneidechsen ermöglicht oder sich aus anderen Gründen die Anzahl der Tiere deutlich erhöht hat, stellt das bloße Abfangen der Tiere keine geeignete Maßnahme zur Konfliktbewältigung dar. Stattdessen bedarf es einer vorherigen Optimierung/Schaffung von geeigneten Lebensräumen als Voraussetzung für die Umsiedlung. In den erforderlichen Unterlagen zum artenschutzrechtlichen Nachweis (siehe unter "Allgemeine Hinweise zum Artenschutz") ist darzulegen, ob auf den betreffenden Flächen noch immer von Einzelindividuen auszugehen ist oder sich die Situation derart geändert hat, dass von einer größeren Anzahl von Individuen oder gar einer Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.

- Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen und Bäumen außerhalb von Brut- und Ruhezeiten

Bei der Baufeldfreimachung sind die Schutzvorschriften des § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen zu beachten.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren durch die Behandlung der Bodendecke zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden oder von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden.

Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

15 Waldfläche

Im Norden des Plangebietes befindet sich auf den Flurstücken Flur 17, Flst. 12/194 und Flst. 12/121 ein großer baumgeprägter Gehölzbestand, der laut Stellungnahme des Hessen-Forst, Forstamt Lampertheim, vom 25.06.2015 und Ergänzung vom 10.09.2015 als Waldfläche gem. § 2 BWaldG und § 2 HWaldG einzustufen ist.

Sollten die Waldflächen auf nachgelagerter Ebene, zur Umsetzung des Baurechts in Anspruch genommen werden, sind die entsprechenden Vorgaben und Regelungen des Landeswaldgesetzes Hessen in Bezug auf die Waldumwandlung und den -ausgleich zu beachten (Beantragung einer Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 HWaldG, Walderhaltungsabgabe gemäß §12 Abs. 5 HWaldG).

III Pflanzlisten

1 Pflanzliste A

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
A ca	Acer campestre	Feld – Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz – Ahorn	B 1
A ov	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
B pe	Betula pendula	Hänge – Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C ar	Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
C ma	Cornus mas	Kornelkirsche	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C la	Crataegus laevigata	Weißdorn	G S
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot – Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus – Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz – Apfel	B 3
P sy	Pinus sylvestris	Wald – Kiefer	B 2
P av	Prunus avium	Vogel – Kirsche	B 2
P ma	Prunus mahaleb	Felsen – Kirsche	G S
P pa	Prunus padus	Trauben – Kirsche	G S
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben – Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel – Eiche	B 1
R al	Ribes alpinus	Johannisbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva – crispa	Stachelbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker – Rose	K S
R ac	Rosa canina	Hunds – Rose	N S
R co	Rosa corifolia	Leder – Rose	K S
R ga	Rosa gallica	Essig – Rose	K S
R gl	Rosa glauca	Hecht – Rose	N S
R ma	Rosa majalis	Zimt – Rose	N S
R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell – Rose	K S
R ru	Rosa rubiginosa	Wein – Rose	N S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
S ca	Salix caprea	Sal – Weide	G S
S pe	Salix pentandra	Lorbeer – Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer – Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter – Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld –Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

2 Pflanzliste B

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	Acer campestre ‚Elsrijk'	Feldahorn	B 2
Apl	Acer platanoides 'Columnare Ley II und III'	Spitzahorn	B 2
Aca	Aesculus carnea "Briotii"	Scharlach – Kastanie	B 2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B 2
Cla	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn	B 3
Pca	Pyrus calleryanan	Chin. Wildbirne	B 2
Pco	Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	B 2
Rps	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Scheinakazie	B 2
Rps	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie	B 2
Sar	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	B 3
Sar	Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere	B 3
Sin	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Elsbeere	B 3
Tco	Tilia cordata 'Erecta', "Greenspire"	Winterlinde	B 2
Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B 1
Tpa	Tilia 'Pallida'	Kaiserlinde	B 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		

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.06.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.06.2013
3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 20.05.2015 bis 22.06.2015
4. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung der Planung mit den **Nachbargemeinden** (§ 2 Abs. 2 BauGB)	vom 13.05.2015 bis 22.06.2015
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	am 10.12.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 16.01.2016
7. **Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfs mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht	vom 26.01.2016 bis 29.02.2016
8. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Abstimmung der Planung mit den **Nachbargemeinden** (§ 2 Abs. 2 BauGB)	vom 25.01.2016 bis 29.02.2016
9. **Abwägung**: Über die eingegangenen Stellungnahmen während des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung abgewogen und entschieden.	vom 10.06.2016
Die Abwägungsentscheidung wurde den Einwendern mit Schreiben bekanntgegeben.	vom 27.06.2016
10. **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	vom 10.06.2016

11. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans, 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

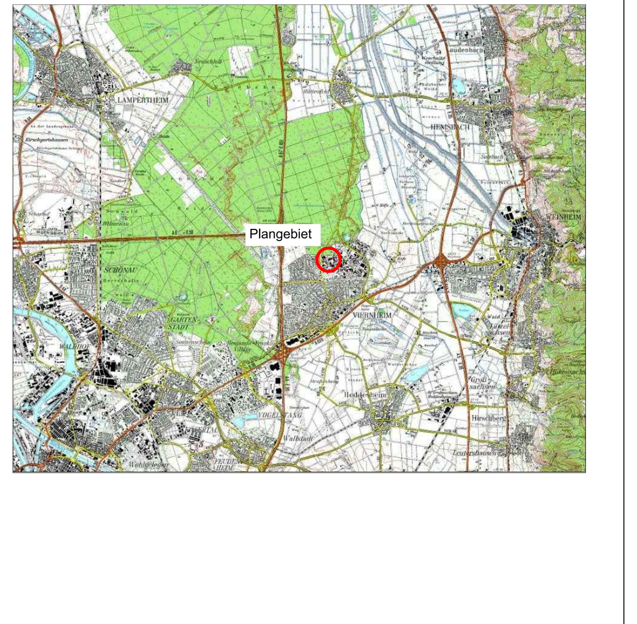
Dienstsiegel [Stadt Viernheim 16] — ~~Bürgermeister~~ Jens Bolze 1. Stadtrat

12. 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 gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Viernheim, den 27. Juni 2016

Dienstsiegel [Stadt Viernheim 16] — ~~Bürgermeister~~ Jens Bolze 1. Stadtrat

ÜBERSICHTSLAGEPLAN o.M.



Projekt: **Stadt Viernheim**
Bebauungsplan Nr. 233-7 **"Großer Stellweg, Nord"**

Plan: Satzung

			Name	Datum		
Maßstab	1: 1.000					
Blattgröße	841 x 1.600	**Bearbeitet**	Kn/Hö	10.11.2015	**Plan-Nr.:**	S
Projekt.-Nr.	PKO 14-017	**Gezeichnet**	Hö	18.05.2016	**Rev.:**	A

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 25, 56068 Koblenz — Tel: +49 261 914798-0, Fax: +49 261 914798-19, firu-ko@firu-mbh.de
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern — Tel: +49 631 36245-0, Fax: +49 631 36245-99, firu-kl1@firu-mbh.de
Chausseestraße 29, 10115 Berlin — Tel: +49 30 288775-0, Fax: +49 30 288775-29, firu-berlin@firu-mbh.de
Am Staden 27, 66121 Saarbrücken — Tel: +49 681 4038421, firu-sb@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de