

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 251-1

„KETTELERSTRASSE / ALEXANDERSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**FASSUNG VOM
13. AUGUST 2013**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **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 vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 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 S. 46).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548).
- **Satzung der Stadt Viernheim** über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18. September 1981.

A	Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
----------	--

Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden näher bezeichneten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 12 (3a) i. V. m
§9 (1) Nr. 2 BauGB und
§ 4 BauNVO

1. Zulässige Nutzungen: Bezugnehmend auf § 12 (3a) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten nur solche Vorhaben (Wohngebäude) zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der der Erschließung dienenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Kettelerstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige GRZ kann aufgrund der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Erschließungserfordernisse für Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten im WA 1.1 bis zu einem Maximalwert von 0,8 sowie im WA 2.1 bis zu einer zu einem Maximalwert von 0,6 überschritten werden

§ 17 (2) BauNVO

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

1. Bei der im WA 1.1 festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
2. Im WA 2.1 wird offene Bauweise festgesetzt.

- 4. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 2a BauGB
1. Im WA 1.1 ist von der der straßenseitigen Grundstücksgrenze gegenüberliegenden rückwärtigen Gebäudeseite eine Abstandsfläche in einer Tiefe von mindestens 6 m einzuhalten.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
1. Im WA 2.1 ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen
- 6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
1. Im WA 1.1 sind Garagen und Stellplätze sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
2. Im WA 2.1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**
- Im WA 2.1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger sowie der (örtlichen) Versorgungsträger belastet.

B	Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
----------	--

8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1. Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
2. Im WA 1.1 sind, mit Ausnahme von Garagen, Flachdächer als Dachform bei allen Gebäuden ausgeschlossen.
3. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind entsprechend der Vorhabenplanung zulässig.

9 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

1. Auf den privaten Baugrundstücken sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
2. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen
Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer DN bis 15° sind mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten. Ausnahme: Bei Gebäuden mit einer DN bis 15° können zur Errichtung technischer Anlagen wie z.B. Solaranlagen bis zu 40 % der Dachfläche unbegrünt bleiben.

C	HINWEISE
----------	-----------------

1. Kampfmittel

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

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

4. Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

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 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.5.2009 für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

6. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

7. Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Für die an das Plangebiet angrenzende Fläche (Schillerstraße 7) ist folgender Eintrag vorhanden: ALTIS-Nummer 432.020.000-001.307, Fa. Bender, Maschinenfabrik, Betriebszeit 1923 bis 1964. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Ob die Fläche des Altstandorts in der Schillerstraße 7 und dessen Nutzung die rückwärtigen Flächen, die in dem jetzigen Bebauungsplan beinhaltet sind und deren Bebauung geplant ist, umfasste, ist nicht bekannt. Es sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
- b. erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Für die an das Plangebiet angrenzende Fläche (Schillerstraße 7) ist folgender Eintrag vorhanden: ALTIS-Nummer 432.020.000-001.307, Fa. Bender, Maschinenfabrik, Betriebszeit 1923 bis 1964. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUg mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Ob die Fläche des Altstandorts in der Schillerstraße 7 und dessen Nutzung die rückwärtigen Flächen, die in dem jetzigen Bebauungsplan beinhaltet sind und deren Bebauung geplant ist, umfasste, ist nicht bekannt. Es sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

8. Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

9. Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für Niederschlagswasser, das auf nicht gewerblich genutzten Grundstücken anfällt. D.h. auch bei Wohngebäuden ist das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.



STADT VIERNHEIM

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-1
„Kettelerstraße / Alexanderstraße“**

Begründung

13. August 2013

Projektnummer: KEP 831/03a
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Geogr. M.A. Walter Rhiem
Projektgestaltung: Horst Schulzki

MVV Enamic Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68259 Mannheim
Tel.: 0621 - 87675 0
Fax.: 0621 - 87675 99
E-Mail: info@regioplan.com



MVV Enamic Regioplan GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart	3
2.2	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.3	Planerische Ausgangssituation und Voraussetzungen	5
3	Beschreibung des Vorhabens	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	8
5	Flächenbilanz	13
6	Kostenhinweis	13

ABBILDUNGEN

Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1

Abbildung 2 Plandarstellung des geplanten Vorhabens

TABELLEN

Tabelle 1 Flächenbilanz

1 Anlass und Ziel der Planung

Die W+H GmbH mit Sitz in Viernheim beabsichtigt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 251 „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ der Stadt Viernheim eine Bebauung vorzunehmen. Die beabsichtigte Bebauung weicht geringfügig von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes ab. Es ist geplant vier Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus statt der im Bebauungsplan festgesetzten zwei Doppelhäuser zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, wird daher mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-1 ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 251 geändert. Die Teiländerung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichungen von den textlichen Festsetzungen erfolgt die Teiländerung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Vorhabenträger ist die W+H Bauträgersgesellschaft mbH mit Sitz in Viernheim.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzesgrundlagen / Verfahrensart

Für die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zur Verfahrenswahl berücksichtigt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sind gegeben. Insbesondere ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage das Vorhaben auf der Grundlage eines mit der Stadt Viernheim abgestimmten Planes innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für Planung und Erschließung hierfür zu tragen.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind bei der vorliegenden Teiländerung erfüllt. Insbesondere werden die Grundzüge der Planung nicht verändert. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB. Da es sich auch um eine Umnutzung bereits bebauter innerörtlicher Bereiche handelt, wird auf eine detaillierte Erfassung und Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen verzichtet.

2.2 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1 liegt im Zentrum Viernheims und erstreckt sich von der Kettelerstraße aus ca. 70 m in südwestlicher Richtung. Die in den anderen Richtungen angrenzenden Flächen sind Bestandteil des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 251 „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ der Stadt Viernheim. Der Geltungsbereich wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ oder „Grundstück“ bezeichnet. Die räumliche Einordnung des Geltungsbereichs in das Stadtgebiet zeigt Abbildung 1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.605 qm und betrifft die Flurstücke 141/1, 143/1, 143/2 der Gemarkung Viernheim.

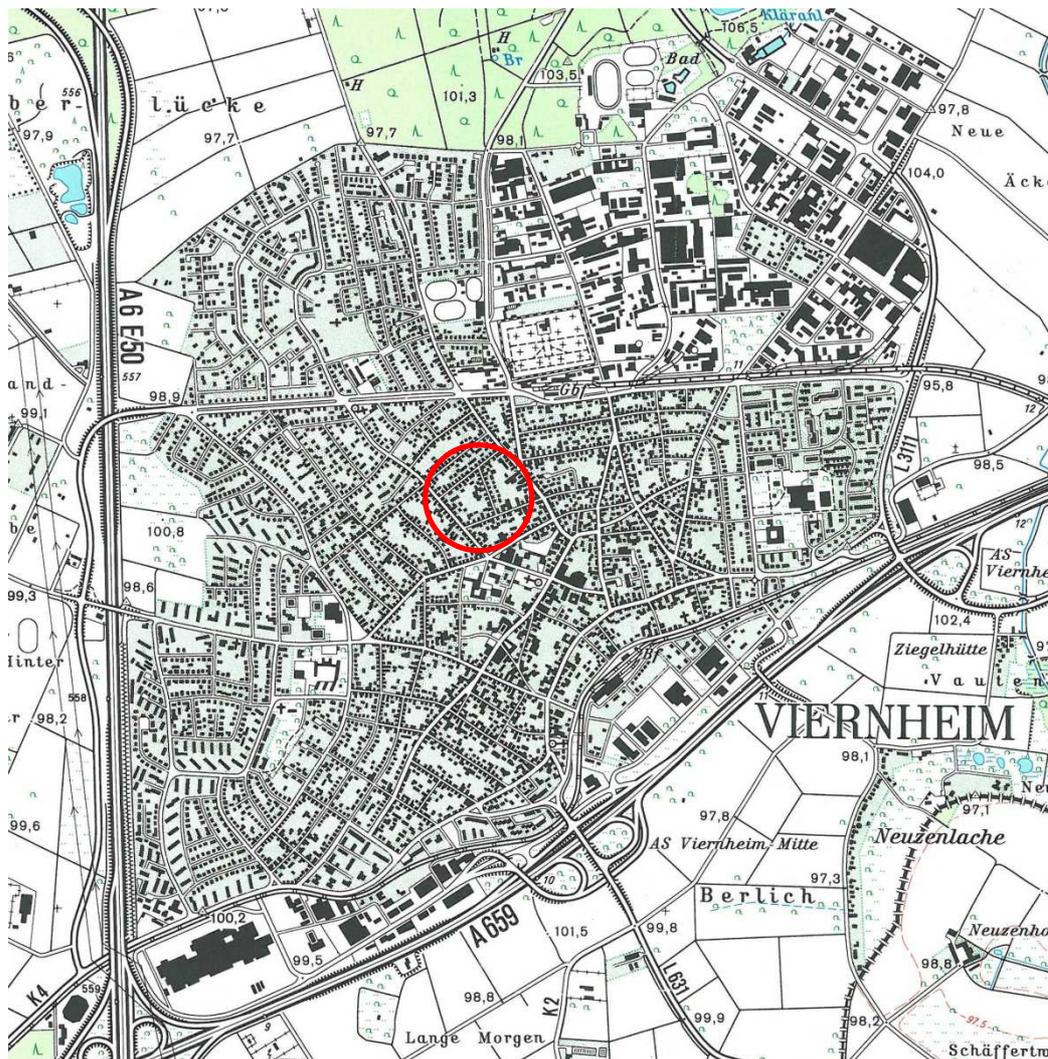


Abbildung 1 Räumliche Einordnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Bereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers W+H Bauträger GmbH & Co.KG mit Sitz in Viernheim.

2.3 Planerische Ausgangssituation und Voraussetzungen

Ausgangssituation:

Bestandsituation

Das Plangebiet stellt derzeit eine ungenutzte Fläche innerhalb der angrenzenden Bebauung dar. Stellenweise sind Reste befestigter Oberflächen aus der vorangegangenen, bereits abgeräumten Nutzung (ehemals THW Unterkunft) vorhanden.

Angrenzende Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 251 festgesetzt und umfassen Wohnnutzungen - allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4. BauNVO.

Ursprüngliches Baurecht

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1 besteht derzeit Baurecht über den gültigen Bebauungsplan Nr. 251 „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ der Stadt Viernheim. Der Bereich ist in diesem gültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 251 außer Kraft. An deren Stelle treten die Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1.

Artenschutzrechtliche Belange

Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter (Vogel-) Arten im Sinne des Naturschutz- und Artenschutzrechts (insbesondere gemäß § 44 (5) BNatSchG) liegen für das Plangebiet nicht vor. Auch aus der Struktur des Geländes (abgeräumte ehemalige Unterkunft und versiegelte Flächen) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen solcher Arten. Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass Flächen zwischen vollständiger Baufeldräumung und Hochbaubeginn von geschützten Arten besiedelt werden. Daher wird, um zukünftige Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden, auf eine Kontrolle der Fläche durch fachlich qualifiziertes Personal hingewiesen.

Planerische Voraussetzungen:

Übergeordnete Vorgaben / Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251-1 stellt eine geringfügige Teiländerung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 251 der Stadt Viernheim dar. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt die planerischen Vorgaben des Regionalplan Südhessen 2000 und wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Viernheim entwickelt. Diese planerischen Grundlagen werden durch die Teiländerung nicht berührt und gelten für den Änderungsbereich entsprechend.

Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich, da sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Grundsätze der Planung

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 251 zu Grunde gelegten Ziele und Grundsätze der Stadt Viernheim hinsichtlich:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Erhaltung unbebauter Innenbereiche,
- Sicherung von Wohnqualität,
- Gesicherte Entwässerung,
- Begrenzung der Wohneinheiten,

werden von dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-1 in gleichem Maße berücksichtigt und umgesetzt. Eine Veränderung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt nicht.

3 Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen langgestreckten Bereich, welcher sich von der Kettelerstraße aus ca. 70 m in Richtung Südwesten erstreckt. In diesem Bereich ist folgendes Vorhaben geplant:

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Satteldach in Traufstellung an der Kettelerstraße.
- Einrichtung einer Zufahrt zu den hinterliegenden Plangebietsteilen auf der südöstlichen Seite dieses Mehrfamilienhauses.
- Der Gartenbereich des Mehrfamilienhauses ist auf der Südseite des Hauses angeordnet.
- Anordnung der erforderlichen Stellplätze (teilweise als Garagen) an dieser Zufahrt insbesondere zwischen vorderem und hinterem Grundstücksteil.
- Errichtung eines Reihenhauses mit vier Einheiten in Bauweise mit Satteldach.
- Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der nördlichen Gebäudeseite.
- Der Gartenbereich der Reihenhäuser ist auf der Südseite des Hauses angeordnet.
- Auf der östlichen Seite sind zwei Stellplätze vorgesehen.
- Alle Stellplätze werden mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt.

Eine Plandarstellung des geplanten Vorhabens zeigt Abbildung 2.



Abbildung 2 Plandarstellung des geplanten Vorhabens

4 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In der folgenden Begründung werden die durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251–1 vorgenommenen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 251 dargestellt und erläutert. Diese Änderungen sind auch in den textlichen Festsetzungen enthalten. Die nicht geänderten Teile der textlichen Festsetzungen entsprechen weiterhin denen des Bebauungsplanes Nr. 251.

Mit den vorliegenden Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-1 treten im bezeichneten Geltungsbereich die aufgeführten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 251.

A Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Entsprechend der geplanten Nutzung für eine Wohnbebauung wird für das Plangebiet die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) übernommen. Aus der Art des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB folgert, dass als zulässige Nutzungen in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten nur solche Vorhaben (Wohngebäude) zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Da die geplante Bebauung an der Kettelerstraße ausgerichtet ist, wird die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe auf die Oberkante (OK) des Belages der angrenzenden Kettelerstraße bezogen. Als maximale Traufhöhe werden 6,50m festgesetzt, als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 11,00m. Diese Festsetzung begründet sich aus den zulässigen Höhen der umgebenden Bebauung, welche dieselben Werte aufweist. Diese Höhen werden in dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Aus der besonderen städtebaulichen Situation, der großen Tiefe und der erforderlichen Teilung des zu erschließenden Grundstücks mit dem Erfordernis einer Zufahrt zu den hinterliegenden Grundstücksteilen ergibt sich die Notwendigkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen GRZ im WA 1.1 (Doppel- bzw. Mehrfamilienhaus) bis zu einem Maximalwert von 0,8 und im WA 2.1. (Reihenhaus) bis zu einer zu einem Maximalwert von 0,6 (gem. § 19 (4) BauNVO).

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Um die durch das geplante Vorhaben vorgesehene Bebauung mit einer Reihenhausbauung im hinteren Teil des Grundstücks (WA 2.1) zu realisieren, wird hier eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festlegung des Baukörpers an der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer Grundstücksgrenze im WA 1.1 wird der Charakter der umgebenden Bebauung aufgegriffen und ein geschlossenes Straßenbild angestrebt.

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

Im WA 2.1 ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierdurch wird das Niederschlagswasser wieder dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt, wie vor Umsetzung des Vorhabens. Für das WA 1.1 wird eine solche Versickerung nicht vorgesehen, da aufgrund der räumlichen Gesamtsituation die freie Grundstücksfläche für eine Versickerung zu gering ist. Weiterhin müssten die auf der Straßenseite (Kettelerstraße) anfallenden Dachwässer zunächst auf die straßenabgewandte Hausseite geführt werden. Dies ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht möglich.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag zu stellen.

5 Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden die erforderlichen Stellplätze im Wesentlichen im Bereich zwischen der straßenseitigen Bebauung (Doppel- bzw. Mehrfamilienhaus) und der rückwärtigen Bebauung (Reihenhaus) angeordnet. Dieser Bereich wird als Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen insbesondere auch um den Freiraumanteil des straßenseitigen Grundstücksteiles ohne Zerschneidung zu erhalten. Eine Anordnung von Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll ebenfalls ermöglicht werden. Für den straßenseitigen Bereich (WA 1.1) umfasst der festgesetzte Bereich auch die Möglichkeit genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu errichten soweit diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für den hinten liegenden Grundstücksteil sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen zu sichern.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Von der Festsetzung betroffen ist hier das WA 2.1 mit einer Höchstgrenze von 2 Wohnungen je Wohngebäude. Hierdurch werden insbesondere die Zahl der erforderlichen Stellplätze und somit auch die Häufigkeit der An- und Abfahrten zu diesem Bereich begrenzt um die Störungen auf dem vorderen (straßenseitigen) Grundstück gering zu halten.

7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung des hinten liegenden Grundstücksteiles (Reihenhaus) zu ermöglichen und dauerhaft sicher zu stellen, wird auf dem an der Straße gelegenen Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger sowie der (örtlichen) Versorgungsträger von der Straßenbegrenzungslinie bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze eingeräumt.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8 Äußere Gestaltung der Baukörper

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, welches in der Vorhabenbeschreibung dargestellt ist. Um dieses geplante Vorhaben zu realisieren, werden Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Das Vorhaben soll in die Umgebungssituation eingepasst sein und zur Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes hinsichtlich Höhen, Dachformen und Gebäudeanordnung an der Kettelerstraße die Situation der bereits bestehenden Gebäude aufgreifen.

9 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die wasserundurchlässige Versiegelung geringzuhalten und somit anfallendes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen, sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Hiervon kann abgewichen werden, soweit eine anderweitige Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück gegeben ist.

Um auf Dachflächen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° eine gewisse ökologische Funktion (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sicher zu stellen, wird für diese Dachflächen eine dauerhafte extensive Begrünung vorgesehen. Die Errichtung von Anlagen insb. zur Energieerzeugung oder – einsparung soll gleichermaßen ermöglicht werden. Daher kann auf Dachflächen mit einer DN bis 15° die Errichtung technischer Anlagen wie z.B. Solaranlagen erfolgen. In diesem Fall können bis zu 40 % der Dachfläche unbegrünt bleiben.

C Hinweise

Die unter C aufgeführten Hinweise zu Kampfmitteln, Denkmalschutz, Hochwasser, Grundwasser, Grundwasserschutz, Lagerung gefährlicher Stoffe, Bodenschutz, Geothermie / Erdwärmesonden werden übernommen und ergänzt.

1 Kampfmittel

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

2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungsgebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

4. Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

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 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

5. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

6. **Lagerung wassergefährdender Stoffe**

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

7. **Bodenschutz**

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
- b. erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Für die an das Plangebiet angrenzende Fläche (Schillerstraße 7) ist folgender Eintrag vorhanden: ALTIS-Nummer 432.020.000-001.307, Fa. Bender, Maschinenfabrik, Betriebszeit 1923 bis 1964. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUK mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Ob die Fläche des Altstandorts in der Schillerstraße 7 und dessen Nutzung die rückwärtigen Flächen, die in dem jetzigen Bebauungsplan beinhaltet sind und deren Bebauung geplant ist, umfasste, ist nicht bekannt. Es sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUK durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

8. Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

9. Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für Niederschlagswasser, das auf nicht gewerblich genutzten Grundstücken anfällt. D.h. auch bei Wohngebäuden ist das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnis Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

5 Flächenbilanz

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251-1 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz	WA 1.1	WA 2.1	Gesamt
Baufeld	498 qm	1107 qm	1605 qm

6 Kostenhinweis

Die anfallenden Kosten für Planung und Realisierung von Erschließung und Gebäuden trägt der Vorhabenträger. Bei der Stadt Viernheim entstehen keine Kosten.