SO "Tierheim"	
o	0,4
FH 5,0m	0,4

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

SO — Sondergebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

5,0m — max. Firsthöhe (FH)

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

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St / NA — Umgrenzung von Flächen für Stellpätze und Nebenanlagen

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

Straßenverkehrsfläche

6. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 284-10 "Tierheim"

Planunterlage

bestehende Flurgrenzen

36 — Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

SO "Tierheim"		
o	0,4	Bauweise / GRZ
FH 5,0m	(0,4)	max. Firsthöhe / GFZ

KEP536/49a_Viernheim_BPlan_Tierheim8_3_B_Plan_5T10-LP_A_EntwurfRZ_CAD150108_B-Plan_VHm_Tierheim_Satzung.dwg
letztes Layout: Layout1 Plotdatum: 15.08.2014 9:56:03 Plotgröße: 841 x 672 mm

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

1. *Entfällt*
2. *Entfällt*
3. Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, „Tierheim" dient zur Unterbringung von Haustieren aller Art. Zulässig sind nur die diesem Zweck entsprechenden Anlagen. Bezüglich der artgemäßen Unterbringung wird auf die geltenden Vorschriften zum Tierschutz hingewiesen (§ 11BauNVO).
4. *Entfällt*
5. Die zur Versorgung der Baugebiete mit Strom, Gas, Wasser und Wärme, sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, auch soweit für die im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
6. Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Zone III A der Wassergewinnungsanlage Mannheim-Käfertal nicht widersprechen.

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

1. Grundsätzlich gilt, sofern im Plan nicht anders angegeben, „abweichende Bauweise". Bei gleicher Nutzungsart der Grundstücke ist eine Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m zulässig.
2. *Entfällt*

§ 3 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. *Entfällt*
2. *Entfällt*

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

1. Garagen und Stellplätze sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Auf den für öffentliche Parkplätze und für die Stellplätze vorgesehenen Flächen ist je 5 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
3. *entfällt*

§ 4b Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen/Stellplätzen zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Unterstände für Tiere sowie Zäune und ihre Fundamente.

§ 5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Entfällt

§ 6 Aufschüttungen und ABgrabungen
Entfällt

§ 7 Ver- und Entsorgung
Entfällt

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

1. Rodungen von Gehölzen dürfen nur innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Es soll nur die Rodung von Gehölzen erfolgen, die zur Umsetzung der Planung notwendig ist (Anlage von Stellplätzen, Anlage von Freiläufen, Aufstellen von Überdachungen).
2. Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder Dachflächen für Belichtungszwecke)
3. **Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung - eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Zulässig ist der Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerung an den öffentlichen Mischwasserkanal. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zusammengefasste Anlagen (zentrale Versickerungsanlage) aber auch für grundstücksbezogene dezentrale Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).
Bei der Herstellung der Oberflächenbelägen ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

§ 9 Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen. Falls dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Gehölze sind, insbesondere bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

§ 10 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Vorhaben erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahme auf der Gemarkung Lampertheim, Flur 34, Nr. 1/3 und Flur 33 Nr. 1/7 jeweils teilweise.

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

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung von Freiflächen und bauliche Anlagen

1. *Entfällt*
2. *Entfällt*
3. Für Dach und Außenwände sind dunkle Farben vorgeschrieben. Dächer mit weniger als 5° Neigung sind nicht zulässig. Im Übrigen sind Baumaterial und Dachform freigestellt.
Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.
4. Die nicht überbauten Flächen sind in dem Sondergebiet zu mindestens 60 % als Grünflächen, d.h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten. Sie sind unverzüglich nach der Bauausführung anzulegen. Die Nutzung dieser Flächen für den angegebenen Zweck wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Flächen mit Pflanzbindung werden auf die Mindest-Grünflache angerechnet.
5. *s. A § 8 Zu erhaltender Baum*
6. Zur Bepflanzung stehen in erster Linie folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume :

Acer platanoides	Spitzahorn*
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tornentosa	Linde*

Sträucher:

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

* für Reihen- bzw. Alleepflanzungen

zu verwendende Mindestqualität für Bäume:
3 x v., STU 16-18 cm, für Sträucher: v. Str., 60-100 cm

§ 9 Denkmalschutz

1. *entfällt*
2. Im Übrigen gilt, dass in den erforderlichen Baugenehmigungen auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmal Schutzgesetz hinzuweisen ist.

C Hinweise

1. *Entfällt*
2. **Kampfmittel**
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt) vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
Eine Bescheinigung darüber, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden, sollte erfolgen. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.
Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Bei Beauftragung des Dienstleisters ist auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.
Nach Abschluss der Arbeiten sind ein Lageplan sowie die KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).
Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.
Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.
Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma ist immer das Aktenzeichen I 18 KMRD - 6b 06/05 - V 199-2013 anzugeben und eine Kopie der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange eingegangene Stellungnahme beizufügen.
Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, ist die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.
Eine Kopie des Auftrages ist dem KMRD zur Kenntnisnahme zuzusenden.
Den Abtransport- ggf. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel übernimmt das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- auf eigene Kosten.
3. **Archäologische Bodenfunde**
Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim), anzuzeigen.
Die Fundstelle ist entsprechend der Regelungen in § 20 DSchG nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Fristen zustimmt (§ 20 DSchG).
Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.
Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde, Gräffstraße 5, 64646 Heppenheim) vorzunehmen.
Die zuständige Stelle ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
4. **Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal". Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.5.2009 z.B. hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe oder der Nutzung von Geothermie sind einzuhalten.
5. **Sicherung der Artenschutzbelange:**
Innerhalb des Plangebietes besteht bereits teilweise Baurecht. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und auch vor einem Abriss von Gebäudeteilen Kontrollen erfolgen müssen. Durch die Wahl des geeigneten Zeitpunkts und ausreichend qualifiziertes Personal ist sicherzustellen, dass eine Kontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgen kann. Werden relevante Arten angetroffen, sind die sich hieraus ergebende Konsequenzen (z. B. zeitliche Verschiebungen, Umsiedlung) zu benennen. Die notwendigen Untersuchungen und ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstrasse durchzuführen.
6. **Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen:**
entfällt
7. **Bodenschutz**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
8. **Freiflächenplan**
Zum Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und konkretisiert werden.

Stadt VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

Bebauungsplan Nr. 284-10 "Tierheim"

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 04.12.2006 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I, S. 1690)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548)
- **Hessisches Forstgesetz (ForstGe HE)** in der Fassung vom 10. September 2002 (GVBl. I 2002, 582), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 434, 444).

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2013 eingeleitet.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.02.2013

Den von der Bebauungsplanaufstellung berührten Behörden wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2013 bis zum 01.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 12.02.2013 bis zum 11.03.2013.

Den von der Bebauungsplanaufstellung berührten Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 19.04.2013 bis zum 24.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 25.04.2013 bis zum 24.05.2013.

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 19.09.2014.

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 19.09.2014 als Satzung beschlossen.

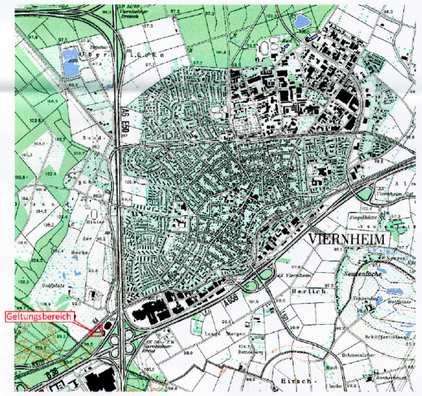
Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 15.08.2014 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den 11.11.2015 — 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 14.11.2015.

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 14.11.2015.

Stadt Viernheim, den 18.11.2015 — 1. Stadtrat



Lage im Raum, ohne Maßstab

STADT VIERNHEIM
KREIS BERGSTRAßE

Bebauungsplan Nr. 284-10 "Tierheim"

Rechtsplan
Fassung vom 15. August 2014

Projekt-Nr.:	Datum:	15.08.2014
KEP 536/49a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
150108_B_Plan..		Dipl. Ing. (FH) Lena Foltin
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
A1_Quer		
Maßstab:	MVV Enamic Regioplan GmbH, Besselstraße 14/16, 68219 Mannheim, Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0, Fax. 06 21 / 8 76 75 -99, E-mail: info@regioplan.com	
1 : 500		
Plangröße:		
841 x 594 mm		

MVV Enamic