RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573).
- **Hessisches Waldgesetz (HWaldG)** in der Fassung vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2019 (GVBl. S. 160).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 11 BauNVO)

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

0,1 — Grundflächenzahl (GRZ)
250 m² — maximale zulässige Grundfläche (GR)
max. 40 m² je Gebäude der Hauptnutzung — maximale zulässige Grundfläche (GR) der Gebäude der Hauptnutzung
THmax — maximale zulässige Traufhöhe
FHmax — maximale zulässige Firsthöhe

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (Autobahnmeisterei)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung "Familiensportpark"

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmgung

P — Zweckbestimmung Parkplatz

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlage

Zweckbestimmung Ferngasstation

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

ÖG — öffentliche Grünflächen

VG — Zweckbestimmung Verkehrsgrün

PG — private Grünflächen

Zweckbestimmung Pferdesport

Zweckbestimmung Gartennutzung

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MF x — Maßnahmenfläche (siehe textliche Festsetzungen)

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

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Teilneufassung des Bebauungsplanes "Sport- & Erholungsgebiet West"

Art der baulichen Nutzung	
maximale GRZ Grundflächenzahl	maximale GR Grundfläche
maximale zulässige Traufhöhe	maximale zulässige Firsthöhe*

Erläuterung Nutzungsschablone

* Höhenbeschränkung im Sicherheitsbereich der Freileitung. FH 2,5 m mit begehbarer Dachfläche

12. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

Anbauverbotszone BAB 40 m

Freileitung (oberirdisch)

Leitungen (unterirdisch)

Schutzstreifen zur 380-kV-Freileitung und 110-/220-kV-Feileitung, Gashochdruckleitung, Ferngasleitung (Abstände siehe Plan)

D — Bodendenkmal im Sinne § 2 Abs. 2 HDSchG

WSG IIIA — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung Trinkwasserschutzzone IIIA (gesamter Geltungsbereich)

§ — gesetzlich geschütztes Biotop nach § 13 HAGBNatSchG

Altablagerungen
Für eine Zuordnung der Grundstücke siehe Pkt. C.3 der textlichen Festsetzungen

13. Planunterlage

bestehendes Gebäude

bestehende Flurgrenzen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 11 BauNVO)

A.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1): Kleintierzucht/-haltung
SO 1 dient der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – hier Schwerpunkt Kleintierzucht. Zulässig sind die zur Haltung und Zucht von Kleintieren und Haustieren erforderlichen baulichen Anlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung, die dem Gebietszweck nicht zuwiderlaufen.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und die Wohnnutzung.

A.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2): Vereinsnutzung
SO 2 dient der Versorgung der Vereinsnutzung mit den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen. Zulässig sind Funktionsgebäude für verschiedene vereinsbezogene Zwecke, deren Vereinszweck nicht dem Gebietszweck zuwiderlaufen: Vereinsheime und Versammlungs-, Tagungs- bzw. Ausstellungsräume, Lagerhallen und Werkstätten sowie zugeordnet Teeküchen, Sanitäranlagen und Lagerräume.
Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und die Wohnnutzung.

A.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3): Vereinsnutzung mit Gastronomie
SO 3 dient der Versorgung der Vereinsnutzung mit den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen sowie der Unterbringung einer Gastronomie. Zulässig sind Funktionsgebäude für verschiedene vereinsbezogene Zwecke, deren Vereinszweck nicht dem Gebietszweck zuwiderlaufen: Vereinsheime und Versammlungs-, Tagungs- bzw. Ausstellungsräume, Lagerhallen und Werkstätten sowie zugeordnet Teeküchen, Sanitäranlagen und Lagerräume. Zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung.

A.1.4 Sondergebiet 4 (SO 4): Tierzucht/Tierhaltung
SO 4 dient der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren. Zulässig sind nur die zur Haltung und Zucht von Kleintieren, Hunden und anderen Haustieren erforderlichen baulichen Anlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung sowie bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden, die dem Gebietszweck nicht zuwiderlaufen.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und die Wohnnutzung.

A.1.5 Sondergebiet 5 (SO 5): Hundezucht/-haltung
SO 5 dient der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren – hier Schwerpunkt Hundezucht/-haltung. Zulässig sind die zur Haltung und Zucht von Hunden und anderen Haustieren erforderlichen baulichen Anlagen.
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung, die dem Gebietszweck nicht zuwiderlaufen.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und die Wohnnutzung.

A.1.6 Sondergebiet 6 (SO 6): Gartengolfanlage
SO 6 dient der Nutzung durch eine Gartengolfanlage (Minigolfanlage). Zulässig ist eine bauliche Nutzung, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb der Gartengolfanlage steht sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen und die Wohnnutzung.

A.1.7 Sondergebiet 7 (SO 7): Gartenrestaurant
SO 7 dient der Versorgung des Naherholungsbereiches „Sport- & Erholungsgebiet West", einschließlich des Viernheimer Waldes. Zulässig sind eine Schank- und Speisewirtschaft und untergeordnet eine Betriebsleiterwohnung.
Ausgeschlossen sind sonstige gewerbliche Nutzungen und eine weitere Wohnnutzung.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Sondergebiete wird festgesetzt durch die
- Grundflächenzahl (GRZ),
- teilweise durch die maximale Grundfläche je Gebäude der Hauptnutzung (max. GR),
- teilweise durch die maximale Grundfläche (max. GR),
- maximale Firsthöhe (max. FH),
- und teilweise durch die maximale Traufhöhe (max. TH)

gemäß Planeintrag.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Traufhöhe (THmax) ist der Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
Der Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (FHmax) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen.
Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise gilt im Sinne einer offenen Bauweise jedoch mit einer Längenbeschränkung von 35 m. Mit Zustimmung der Nachbarn ist bei gleicher Nutzungsart der Grundstücke im Ausnahmefall eine Grenzbebauung zulässig.

A.4 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf der Fläche für Sportanlagen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

A.5 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.5.1 Fläche für Sportanlagen: Zweckbestimmung Vereinsnutzung
Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Vereinsnutzung dient der Nutzung durch Sportvereine. Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims. Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Wohnnutzung sind unzulässig.

A.5.2 Fläche für Sportanlagen: Zweckbestimmung Sportplatzversorgung
Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatzversorgung dient dem Sportbetrieb im Sportzentrum West. Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diesen Zweck erforderlich sind, wie Sanitärräume, Sanitäranlagen, Umkleiden, Geräteaufbewahrungen, Besprechungsräume, Gymnastikräume.
Auf den Flächen für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatzversorgung ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

A.5.3 Fläche für Sportanlagen: Zweckbestimmung Sonstige Sportanlagen
Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sonstige Sportanlage dient dem Sportbetrieb im Sportzentrum West. Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diesen Zweck erforderlich sind.

A.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.6.1 Private Grünfläche: Zweckbestimmung Pferdesport
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdesport dient der Ausübung des Pferdesports. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Pferdesport dienen.

A.6.2 Private Grünfläche: Zweckbestimmung Gartennutzung
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartennutzung dient der privaten Gartennutzung. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der privaten Gartennutzung und der Hundehaltung dienen.

A.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (s. A.8).

A.7.2 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine dem Straßenraum zugeordnete Grünfläche.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

A.8.1 Maßnahmenfläche 1 und 2 (MF1 und MF2):
Gehölze südlich des Sandhöfer Weges / westlich der Entlastungstraße West
Die bestehenden standortheimischen Gehölze sowie Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzliste II). Durch Pflege-/Rückschnitte (alle 10–15 Jahre und nur in Abschnitten) ist ein Durchwachsen zu verhindern. Nicht standortheimische Gehölze sind zu entnehmen. Die Wuchshöhenbeschränkungen im Rahmen der Trassenpflege der Freileitung sind zu beachten.

A.8.2 Maßnahmenfläche 3 (MF3):
Gehölze südlich des Sandhöfer Weges / westlich der Entlastungstraße West mit geschütztem Biotop
Die bestehenden standortheimischen Gehölze sowie Bäume der Streuobstwiese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzliste II). Durch Pflege-/Rückschnitte (alle 10–15 Jahre und nur in Abschnitten) ist ein Durchwachsen zu verhindern. Nicht standortheimische Gehölze sind zu entnehmen. Die Anforderungen des geschützten Biotopes Nr. 6417B0004 „Ruderalflur unter Stromleitungstrasse / Golfplatz Viernheim" nach § 13 HAGBNatSchG innerhalb der Fläche sind zu berücksichtigen. Die Wuchshöhenbeschränkungen im Rahmen der Trassenpflege der Freileitung sind zu beachten.

A.8.3 Maßnahmenfläche 4 (MF4):
Südlich des Familiensportpark West
Auf der Maßnahmenfläche soll das Mosaik aus Gehölzbeständen und offenen Flächen / Grünlandflächen sollen durch Mahd oder Beweidung erhalten werden. Die bestehenden standortheimischen Gehölze innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzliste II). Durch Pflege-/Rückschnitte (alle 10–15 Jahre und nur in Abschnitten) ist ein Durchwachsen zu verhindern. Nicht standortheimische Gehölze sind zu entnehmen. Eine vollständige Bewaldung soll nicht eintreten.

A.8.4 Maßnahme 1 (M1): Pflanzerhalt Bäume
Die bestehenden standortheimischen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz kann auch in räumlicher Nähe erfolgen. Pflanzauswahl gem. Pflanzliste I (Baum 1. oder 2. Ordnung; Mindestqualität für Bäume: mind. 3xv. STU 16–18 cm).

A.8.5 Maßnahme 2 (M2): Begrünung Parkplätze / Stellplätze
Die privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste I zu untergliedern. Die Anforderungen an die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume ergeben sich aus den Vorgaben der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim.
Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2" zu berücksichtigen. Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: mind. 3xv. STU 18–20 cm.

A.8.6 Maßnahme 3 (M3): Dachbegrünung
Dächer mit einer Neigung unter 15° 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).

A.8.7 Maßnahme 4 (M4): Wasserdurchlässige Beläge
Die öffentlichen Parkplatzflächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz) und private Stellplatzanlagen sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) anzulegen.

A.8.8 Maßnahme 5 (M5): Versickerung Niederschlagswasser
(§ 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

A.8.9 Maßnahme 6 (M6): Begrünung der Grundstücke
Das in den Sondergebieten ausgewiesene Pflanzgebot ist als Pflanzfläche gemäß Pflanzliste II anzulegen und zu erhalten. Als Ausnahme ist – sofern im Plan nicht anders dargestellt – maximal eine 3,50 m breite Zuwegung zu jedem Grundstück zulässig.
Die nicht überbaubaren Flächen sind in den Sondergebieten zu mindestens 60 % als Grünflächen, d. h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen mit Pflanzgebot werden angerechnet.
Bei der Gestaltung der gärtnerischen Freiflächen sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

A.8.10 Maßnahme 7 (M7): Beleuchtung der Außenbereiche
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung insektenschonende Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Aufgrund der Nähe zum Natura 2000 Gebiet ist die Beleuchtung auf einzelne Stellen zu konzentrieren. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung anzubringen.
Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperaturen von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschal- ter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.

A.8.11 Maßnahme 8 (M8): Installation von Nistkästen und Fledermausbrettern
Bei Verlust an Nistmöglichkeiten an den Bestandsgebäuden im SO 7 sind zum Ausgleich drei Sperlingskästen und drei Halbhöhlen im Umfeld des Anwesens „Tante Anna" auf den öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen zu installieren.
Bei Verlust an potentiellen Einzelquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse im SO 7 ist zum Ausgleich ein Fledermausbrett an Bäumen der öffentlichen Grün- bzw. Maßnahmenflächen oder dem Gebäudebestand des Famileinsportparks in 3–4 m Höhe zu installieren.
Bei den in Kap. 5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Maßnahmen handelt es sich um artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, also sog. CEF-Maßnahmen. Diese müssen vorlaufend durchgeführt und funktional wirksam sein bevor mit einem Quartierverlust einhergehende Bau- bzw. Abrissmaßnahmen durchgeführt werden.
Die Umsetzung der Maßnahmen wird gegenüber der UNB dokumentiert. Es erfolgt eine jährliche Kontrolle und Dokumentation der Maßnahmen für einen Zeitraum von fünf Jahren. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Stadt Viernheim verantwortlich. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie bei Durchführung der Baumaßnahmen wird eine ökologischen Baubegleitung eingesetzt.

A.8.12 Maßnahme 9 (M9): Rodung von Gehölzen und Rückbau von Gebäuden
Der Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, erfolgen.
Der Rückbau von Gebäuden in den Wintermonaten setzt voraus, dass Gebäude nicht als Winterquartier für Fledermäuse dienen. Daher ist vor dem Rückbau von Gebäuden in den Wintermonaten eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (ökologische Baubegleitung) vorzunehmen.

A.8.13 Maßnahme 10 (M10): Reptilienschutzzaun
Baustellen sind mit einem Reptilienschutzzaun gegen mögliche Zuwanderung von Reptilien in das Baufeld zu sichern. Der Reptilienschutzzaun ist bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu errichten und seine Funktionsfähigkeit ist regelmäßig zu kontrollieren. Darüber hinaus ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass sich auf den betreffenden Flächen keine Eidechsen befinden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie bei Durchführung der Baumaßnahmen wird eine ökologischen Baubegleitung eingesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Wasserschutzgebiet „Mannheim-Käfertal"
Das Plangebiet liegt vollständig in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal".
Die „Verordnung zur Neufestsetzung der Verordnung vom 3. März 1978 (StAnz. S. 691 ff.), zuletzt geändert am 16. Februar 1994 (StAnz. S. 924 ff.), zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal" (früher: „Käfertaler Wald)" des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Mai 2009 ist zu beachten.

C.2 Bodendenkmäler
Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage der Bodendenkmäler ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Nördliches Plangebiet Flur „In der Oberlücke" (westlicher Teil SO 1 / Private Grünfläche Pferdesport): historische Wege-/Straßenführung.
- Südwestliches Plangebiet Flur „Goldmorgen" (SO 4.3, SO 6, SO 7 westlicher Teil Fläche für Sportanlagen): Brandgräber der späten Bronzezeit (teilweise bereits durch Entnahmetätigkeit verschwunden).

Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Hinweis D.1 ist zu beachten.

C.3 Altablagerungen
Im Geltungsbereich des B-Plans liegen sechs Altablagerungen, die in der Altflächendatei des Landes Hessen geführt werden und zu denen es bodenschutzfachliche Vorgänge im Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidium Darmstadt gibt.
Folgende Altablagerungen sind in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie für das Plangebiet geführt*:

Arbeitsname/ Fist.	ALTIS – Nr. 431.020.000	Art / Ende	Status	Weitere Veranlassung	
				bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung od. Bodeneingriffen
Goldmorgen Fl. 19, Nr. 91, 96	-000.006	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen bis 1970	Anfangsverdacht nicht bestätigt	derzeit kein weiterer Handlungsbedarf	bei Nutzungsänderung Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen Entsorgungsrelevanz prüfen
Sandgabe Fl. 19, Nr. 22, 23, 24	-000.007	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätigt	derzeit kein weiterer Handlungsbedarf	bei Nutzungsänderung Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen Entsorgungsrelevanz prüfen
in der Schilpertshecke Fl. 19, Nr. 149/4, 66/46, 66/45, 125/4, 150/8 (alle teilweise)	-000.009	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätigt	derzeit kein weiterer Handlungsbedarf	bei Nutzungsänderung Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen Entsorgungsrelevanz prüfen
Fl. 19, Nr. 66/46, 66/45, 125/4, 150/8 (alle teilweise) teilw. ausgekoffert	-000.010	Deponie f. Erdaushub und Bauschutt	Anfangsverdacht nicht bestätigt	derzeit kein weiterer Handlungsbedarf	bei Nutzungsänderung Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen Entsorgungsrelevanz prüfen
Umgehungs-Str. West Fl. 19, Nr. 64/1, 60/43	-000.012	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen bis 1952	Anfangsverdacht nicht bestätigt	derzeit kein weiterer Handlungsbedarf	bei Nutzungsänderung Sanierungsrelevanz und bei Bodeneingriffen Entsorgungsrelevanz prüfen
Gem. Müllplatz „Hinter der Hecke" Fl. 19, Nr. 107	-000.015	ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen	Anfangsverdacht nicht bestätig	–	–

*Die Daten der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Stand: 19.06.2019) wurden hinsichtlich der Flurstückunummern aktualisiert.
Die Angaben sind nicht rechtsverbindlich.

D HINWEISE

D.1 Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

D.2 Altablagerungen/ Bodenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Altablagerungen, die in der Altflächendatei des Landes Hessen geführt werden und zu denen es bodenschutzfachliche Vorgänge im Dezernat Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt gibt.
Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
Bei Eingriffen in den Boden ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die o. g. Stelle das Regierungspräsidiums Darmstadt zu informieren.

D.3 Artenschutz
Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) 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.

D.4 Wasserversorgung/ Grundwasserschutz/ Niederschlagswasserentsorgung/ Gartenbrunnen
Sollte die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. 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" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1,0 m betragen. Insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten. Bei einer anderen Versickerungsart als der Muldenversickerung hat eine – der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIA entsprechende – Vorreinigung zu erfolgen.
Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich des Grundwas