STADT VIERNHEIM
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 288
"AM ALTEN WEINHEIMER WEG"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Pferdehaltung / Landwirtschaft"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GR	Grundfläche, maximal im Rahmen der Grundflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
I	Zahl der Vollgeschosse
TH	Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
FH	Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

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

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

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

41 — Flurstücksnummer vorhanden

20 — Maßangabe in Meter

WSG Zone III B — Wasserschutzgebiet Zone III B gesamtes Planungsgebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ sind zulässig:
- Anlagen, die der artgerechten Pferdehaltung und dem Reitsport dienen, jedoch keine Reithallen
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- Koppelflächen zur artgerechten Pferdehaltung
- sonstige landwirtschaftliche Nutzungen.

1.2 Eine Wohnnutzung ist unzulässig.

1.3 Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt für Gebäude, Garagen und überdachte Nebenanlagen jeweils 220 m², soweit sich nicht aus der festgesetzten GRZ ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für wasserundurchlässig befestigte Stellplätze sowie für sonstige wasserundurchlässig befestigte private Verkehrsflächen um 100 % überschritten werden. Einschließlich aller wasserdurchlässig befestigter Stellplätze, wasserdurchlässig befestigter privaten Verkehrsflächen und wasserdurchlässig befestigter Flächen sonstiger Nebenanlagen darf die Versiegelung maximal 0,25 der Baugrundstücksfläche betragen. Reitplätze mit wasserdurchlässigem Boden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweges und dem Schnittpunkt zwischen ___

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweges und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige Gebäude, auch wenn sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, nicht zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer dreireihigen Feldhecke aus je einem standortgerechten und heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und im Wechsel je einem standortgerechten und heimischen Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie einem standortgerechten und heimischen Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8 bis 10 m zu betragen.

4.2 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wirtschaftsweg ist je 8 Meter Grundstücksgrenze entlang des Wirtschaftswege je ein standortgerechter und heimischer Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

4.3 Die Flächen zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen im Süden je Grundstück für eine Zufahrt bis zu einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

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

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. Dachflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 10°- 25°

7. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

7.1 Im Sondergebiet „Pferdehaltung/Landwirtschaft“ müssen Einfriedungen mindestens 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt sein.

7.2 Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

7.3 Durchgehende Mauersockel sind - mit Ausnahme von Trockenmauern - unzulässig.

7.4 Bauliche Einfriedungen südlich der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zur Einfriedung von Koppelflächen zulässig.

7.5 Einfriedungen von Koppelflächen sind als Holzzaun bis 1,50 m Höhe mit zwei Querholmen mit einem Lattendurchmesser von maximal 12 cm auszuführen. Die unterste Latte muss einen Abstand von mindestens 0,75 cm zum Gelände einhalten. Alternativ oder ergänzend zu Querholmen aus Holz ist die Verwendung von maximal zwei Elektrobändern zulässig.

C. HINWEISE

Einfacher Bebauungsplan
Beim Bebauungsplan „Am alten Weinheimer Weg“ handelt es sich aufgrund der fehlenden Festsetzungen zu Verkehrsflächen um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet 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. Die Rechtsverordnung beinhaltet unter anderem folgende für das Planungsgebiet besonders relevante Vorgaben:
- Das Lagern von Jauche, Gülle und Gärsaft ist nur in dichten Anlagen zulässig.
- Das Errichten von Pferdekoppeln ist nur zulässig, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse oder aufgrund der Schutzvorkehrungen eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.
- Tierpferche sind nur zulässig für die Zeit, die für die Abweidung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen erforderlich ist.
- Standweiden sind nur zulässig, wenn Besatzdichte und Beweidungszeit dem nachwachsenden Futterangebot angepasst sind, eine nachhaltige Störung der Grasnarbe nicht zu besorgen ist und Viehtränken regelmäßig umgesetzt werden.
- eine Grünlanderneuerung ist nur durch Direktsaat ohne Bodenbearbeitung oder Übersaat zulässig
- Bau und Betrieb von Abwasserleitungen ist unter Beachtung des Arbeitsblattes A 124 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. oder gleichwertiger Regelungen zulässig.
- Das Versickern und Versenken von Abwasser ist verboten, ausgenommen das schadlose Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen usw.

Erschließung
Die Flächen des Planungsgebietes sind weder an die öffentliche Wasserversorgung noch an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Mit dem Bauantrag ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

Löschwasser
Zur Brandbekämpfung muss eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Da das Plangebiet nicht über eine öffentliche Wasserversorgung verfügt, ist der Löschwasserbedarf durch Brunnen nach DIN 14210 bzw. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 sicherzustellen. Die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen (Saugschächte, Saugrohre) sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden zu errichten.

Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Grundwasser
Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Es wird nachdrücklich empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.
Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Bodenschutz
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 (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu informieren.
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz) zu beteiligen.
Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:
a. Bewertung des Gefährdungspotenzials 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.

Mistentsorgung
Bei der Pferdehaltung ist zu beachten, dass eine ordnungsgemäße Mistentsorgung sichergestellt und dokumentiert sein muss. Bei der Lagerung von Festmist sind die Vorgaben der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) einzuhalten, d. h. dass die Lagerung von Festmist nur auf einer dichten und wasserundurchlässigen Bodenplatte mit seitlicher Aufkantung erfolgen darf und dass die Jauche sowie das verunreinigtes Niederschlagswasser der Mistlagerstätte zurückzuhalten und zu sammeln sind.

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

Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachzuweisen ist.

Pflanzenliste
Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B2
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 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 alpinum	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

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1 =	Baum 1. Ordnung	GS =	Großstrauch
B 2 =	Baum 2. Ordnung	NS =	Normalstrauch
B 3 =	Baum 3. Ordnung	KS =	Kleinstrauch

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	11.12.2009
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.12.2009
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	28.04.2012
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	07.05.2012 06.06.2012
5.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung	vom bis	24.04.2012 15.06.2012
6.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	31.08.2012
7.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung	vom bis	07.09.2012 17.10.2012
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	08.09.2012
9.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom bis einschließlich	18.09.2012 17.10.2012
10.	Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	14.12.2012

11. Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Viernheim, den 14.12.2012

1. Stadtrat

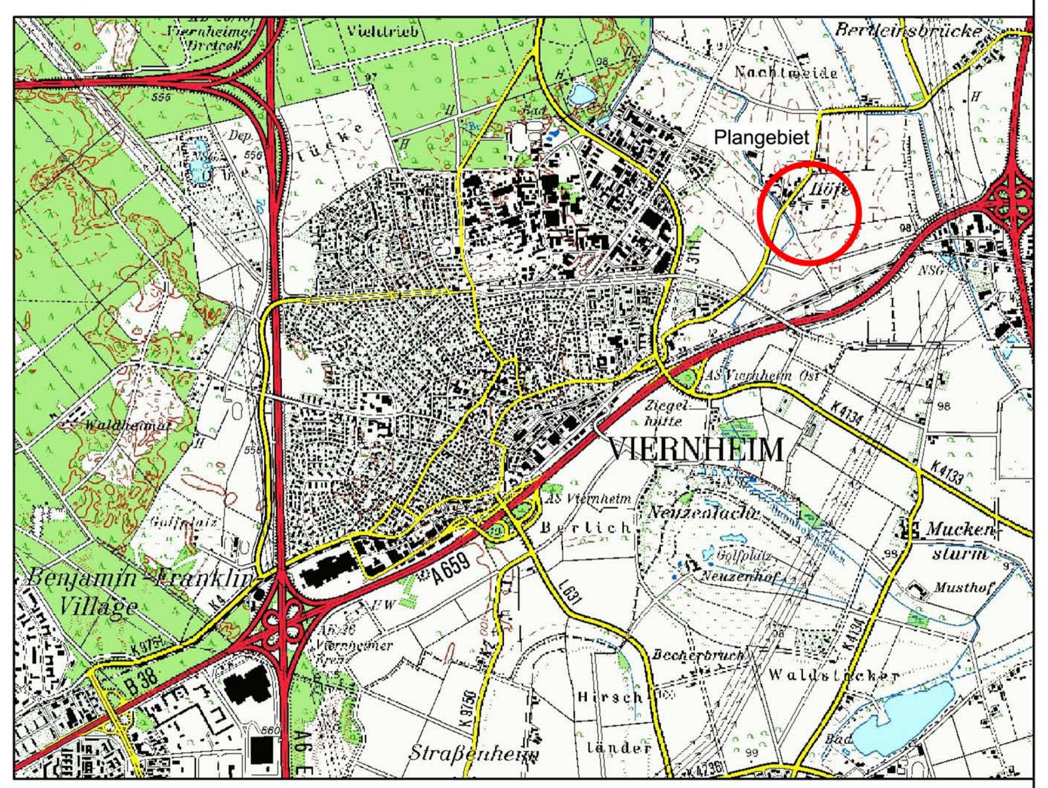
Stadt Viernheim 20

12.	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	15.12.2012
13.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	15.12.2012

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
   vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
   in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
   in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl I S. 786)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Vierheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
RAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT
STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D- 67065 LUDWIGSHAFEN- RHEINGÖNHEIM
TEL 0621/54 50 31-34 · FAX 0621/ 54 50 35
e - Mail : info @ piske . com

BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	1186	PLAN NR.	BP
PROJEKT	Einfacher Bebauungsplan Nr. 288 "Am alten Weinheimer Weg"	BEARB.	Vi		
		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	107/55	DATUM	14.12. 2012
		BAUH.			

U:\ACADJOBS\1186\BP_Entwurf\BP_2012_12_14_Endfassung.dwg