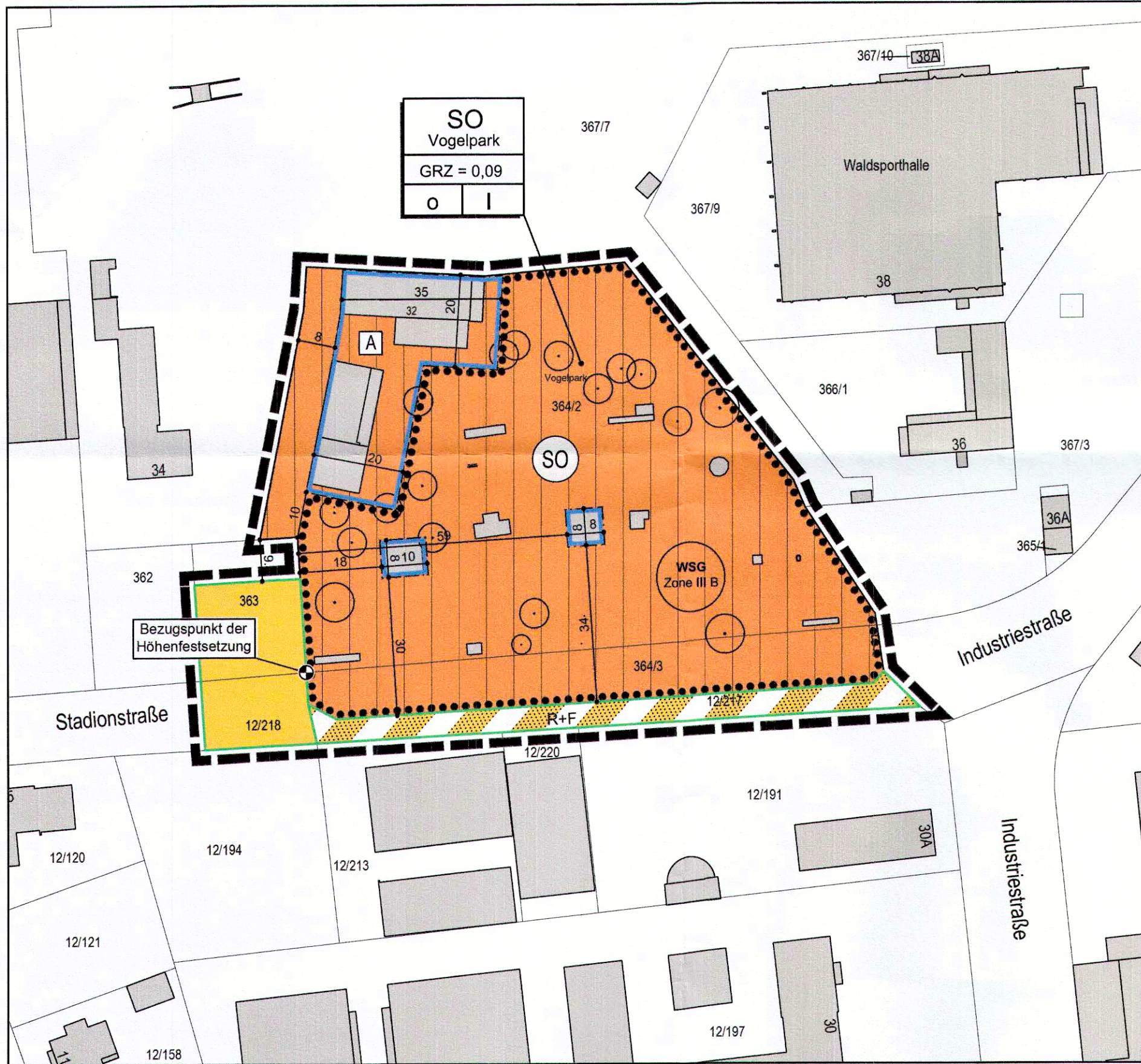


STADT VIERNHEIM

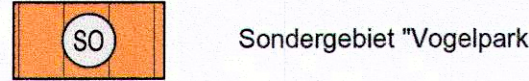
BEBAUUNGSPLAN NR. 289 "VOGELPARK"



LEGENDE

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

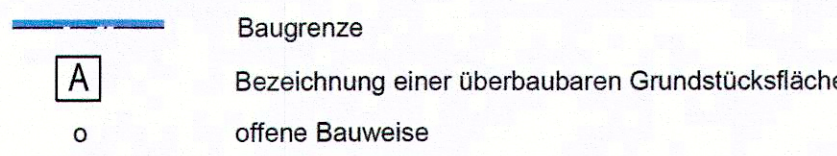
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



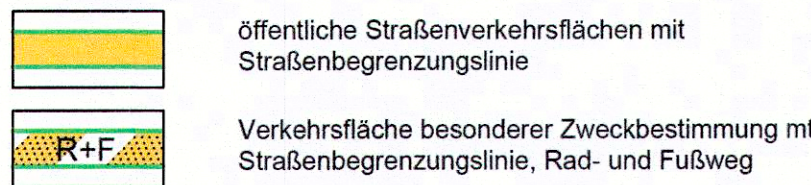
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

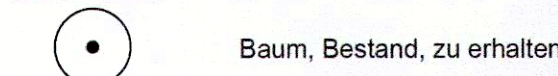
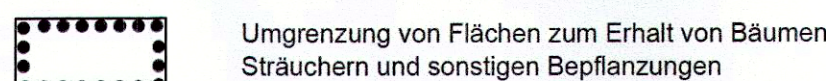
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

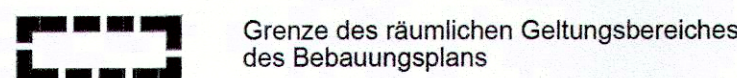


Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

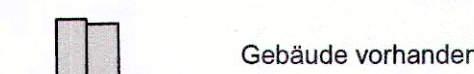


B. Sonstige Festsetzungen

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



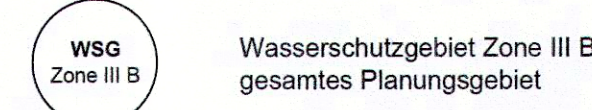
C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme



Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Maßangabe in Meter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im Sondergebiet „Vogelpark“ sind zulässig:
- Anlagen, die der artgerechten Vogelhaltung dienen,
 - Anlagen, die der artgerechten Haltung anderer Tierarten dienen, jedoch nur ausnahmsweise und nur auf max. 10 % der für Tierhaltung insgesamt beanspruchten Fläche
 - die zugehörigen Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäude.
- 1.2 In Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Vogelpark“ sind weiterhin zulässig
- Anlagen, die der Erholung dienen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Schulungs- und Vereinsräume
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

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

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Gebäude, soweit sie gemäß Festsetzung 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und deren Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht wird, bis zu einem Gesamtwert von 0,19 überschritten werden.
- 2.2 Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,46 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Wegeflächen, Stellplätze und Terrassen zulässig, soweit deren Niederschlagswasser entweder durch eine wasserdurchlässige Befestigung oder angrenzend zur Versickerung gebracht werden.
- 2.3 Vogelvolieren ohne Bodenplatte oder sonstige befestigte Bodenbeläge sind nicht auf die GRZ anzurechnen.
- 2.4 Extensiv begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm sind nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.
- 2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die maximal zulässige Attikahöhe ermittelt sich bei Gebäuden mit Flachdach aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Attika. Innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximal zulässige Trauf- bzw. Attikahöhe 6,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des Belages der Stadionstraße (Flurstück 12/218) am Schnittpunkt mit den Flurstücken 363 und 364/2. Außerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximal zulässige Trauf- bzw. Attikahöhe 3,50 m. Bezugspunkt ist dort die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 2 HBO.
- 2.6 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximal zulässige Attikahöhe gemäß Festsetzung 2.4 maßgebend. Innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des Belages der Stadionstraße (Flurstück 12/218) am Schnittpunkt mit den Flurstücken 363 und 364/2. Außerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m. Bezugspunkt ist dort die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 2 HBO.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude zur Unterbringung von Tieren einschließlich der zugehörigen Neben- und Wirtschaftsflächen zulässig.

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

- 4.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 4.2. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.
- 4.3. Ausnahmsweise ist eine Entfernung eines gemäß Festsetzung 4.1 zu erhaltenden Baumes zulässig, wenn
- der Abstand des Stammes zum Stamm eines anderen zu erhaltenden Baumes weniger als 7 m beträgt
 - eine Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- Zum Ausgleich müssen innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gepflanzt werden.
- 4.4. Ausnahmsweise ist eine Entfernung eines gemäß Festsetzung 4.2 zu erhaltenden Baumes zulässig, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens ein Baum in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gepflanzt wird.
- 4.5. Für alle gemäß den Festsetzungen 4.3 und 4.4 vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch nicht standortgerechte Arten zulässig, wenn diese im Rahmen eines Arboretums heimischer Gehölze gepflanzt werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 4.6. Ausnahmsweise kann von Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen 4.3 und 4.4 abgesehen werden, wenn auch ohne die Ersatzpflanzung eine mindestens 50 %-ige Überdeckung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gesamtfläche: 7.900 m²) durch Baumkronen gewährleistet ist. Der Nachweis der Flächenabdeckung durch die Baumkronen ist mit folgender vereinfachter Berechnung zu erbringen:
- | Bäume mit Kronendurchmesser | rechnerische Flächendeckung |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ab 5 m bis < 7 m | 30 m² |
| 7 m bis < 10 m | 55 m² |
| 10 m bis < 14 m | 110 m² |
| ab 14 m | 150 m² |
- 4.7. Dachflächen von Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen neu errichtet werden, sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

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

- 5.1 Für das ausnahmsweise zulässige Entfernen von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2 sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine vorherige Kontrolle des jeweiligen Baumes durch eine fachlich qualifizierte Person in Bezug auf Baumhöhlen sowie einer möglichen Quartierfunktion des Baumes für Fledermäuse notwendig. Die gesetzliche Einschränkung der Rodungszeit (unzulässig vom 01.03. bis 30.09. gemäß § 39 BNatSchG) ist zu beachten.
- 5.2 Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und sonstigen befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. angelegt werden, ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

B. HINWEISE

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.

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 schadlohe 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 Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten 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. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden.

Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung (z. B. im Falle einer notwendigen Umsiedlung von Fledermäusen) bei der Unteren Naturerschutzhilfe des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

Denkmalschutz

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

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 Kampfmittelräumaßnahmen 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 sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen 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.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die vorgesehene Einhaltung der festgesetzten Erhaltungs- und gegebenenfalls Ersatzpflanzungspflichten nachzuweisen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2014
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.11.2014 bis 05.12.2014
4. Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2014 bis 05.12.2014
5. Über die während dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzungen am 27.02.2015 abgewogen und entschieden.
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB, über die Durchführung der (regulären) Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.02.2015
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 07.03.2015
8. (Reguläre) Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2015 bis 17.04.2015
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der dazugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2015 bis 17.04.2015
10. Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 29.05.2015 abgewogen und entschieden. Die Abwägungsentscheidung wurde den Einsendern gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 mit Schreiben bekanntgegeben vom 12.06.2015
11. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 29.05.2015
12. 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 23.09.2015

Bürgermeister



Viernheim, den 26.09.2015

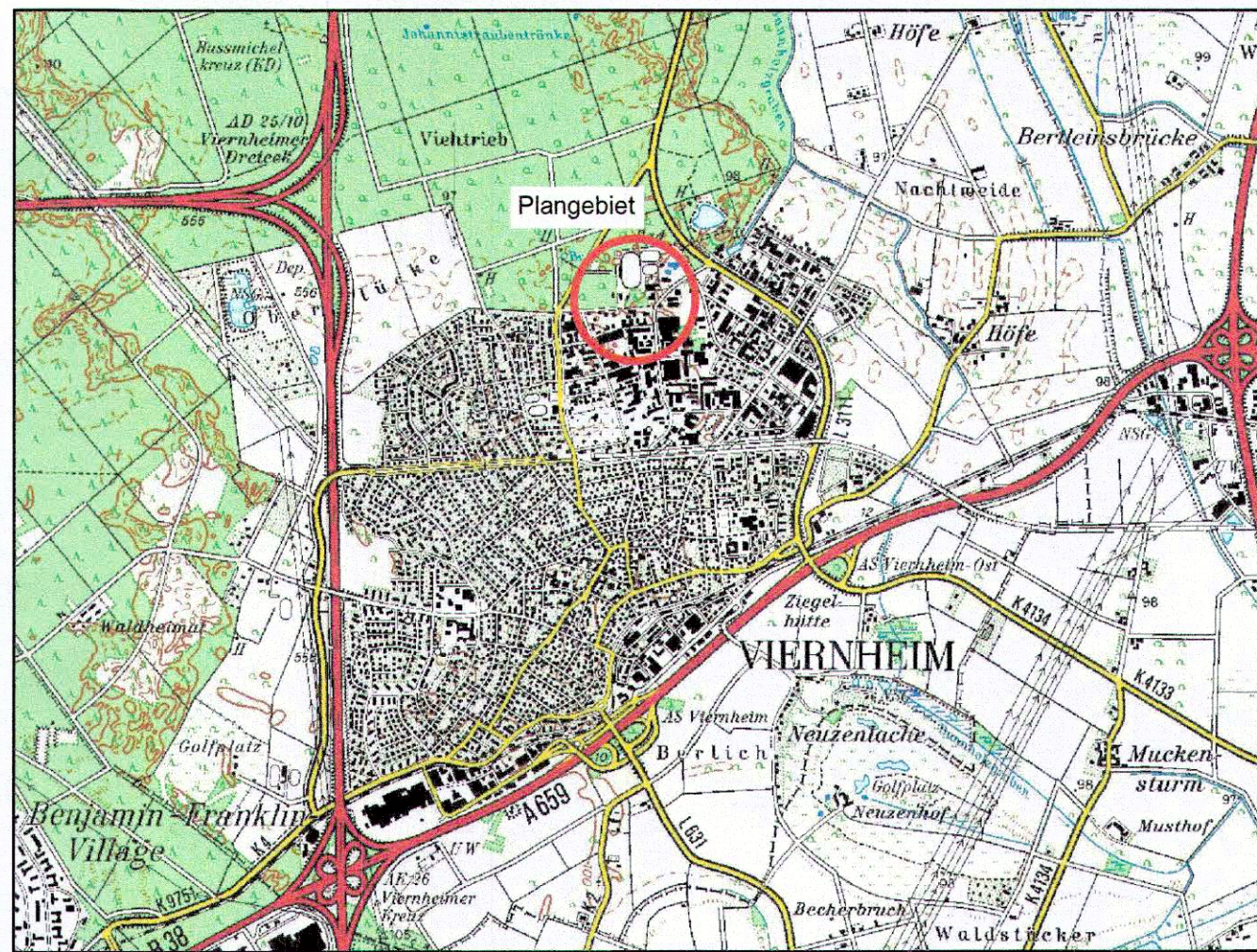
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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 Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAU-PROJEKT	Stadt Viernheim		PROJ.NR.	1440	PLAN NR.	BP
	Bebauungsplan Nr.289 "Vogelpark"		BEARB.	VI		
PLAN	Bebauungsplan		GEZ.	JS	MASSTB	1:1000
			BLGR.	90/44	DATUM	29.05.2015
				BAUH.		