

STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“,  
Änderung 4b (Quartier 5)**

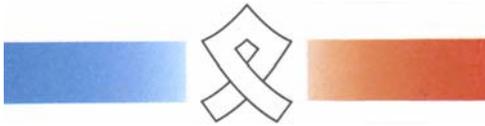
**Textliche Festsetzungen**

Fassung vom 30. März 2007

Einfache Änderung gem. § 13 BauGB  
*Gilt in Verbindung mit Änderung 4 (Quartier 5)*

**Projektnummer:** LP 536/45  
**Projektbearbeitung:** Dipl.-Ing. Christian Schwarzer  
**Projektgestaltung:** Horst Schulzki

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-mail: Mannheim@regioplan.com



STADT VIERNHEIM

**Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“,  
Änderung 4b (Quartier 5)**

**Begründung**

Fassung vom 30. März 2007

Einfache Änderung gem. § 13 BauGB

**Projektnummer:** LP 536/45  
**Projektbearbeitung:** Dipl.-Ing. Christian Schwarzer  
**Projektgestaltung:** Horst Schulzki

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-mail: Mannheim@regioplan.com

**Begründung****Inhaltsverzeichnis**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Anlass und Ziel der Planung**
3. **Lage des Änderungsbereiches**
4. **Planungsrechtliche Vorgaben**
5. **Geänderte Planinhalte - Abwägung**
6. **Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung**

**1. Rechtsgrundlagen**

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)** zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- **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 der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990,
- **Hessische Bauordnung (HBO)**, in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. I S. 662),
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert das Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBL. I S. 1818),
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 29. November 2005 (GVBl. I, S. 769, 770),
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 32b des Gesetzes vom 17. Oktober 2005 (GVBl. I S. 674).

**2. Anlass und Ziel der Planänderung**

Mit der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Viernheim die Überarbeitung ausgewählter Baufelder, um hier unter Wahrung des städtebaulichen Konzepts bedarfsgerechte Bau- und Wohnformen ermöglichen zu können. So sollen Erfahrungen aus der bisherigen Realisierung des Baugebiets, insbesondere bei der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Haustypen berücksichtigt und die Planung an sich ändernde Rahmen-

**Begründung**

bedingungen angepasst werden. Dabei sollen der Stadt bereits bekannte Bauvorhaben von Bauwilligen in der Planung Berücksichtigung finden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, seit Jahren brachliegende und aufgrund der einschränkenden Festsetzungen unveräußerbare Grundstücke der Mischgebiete für eine Entwicklung attraktiver zu machen. In diesem Rahmen sollen bestehende Nutzungseinschränkungen aufgehoben bzw. größere Spielräume bei der Beplanung zugelassen werden, um diese Flächen einer im Rahmen des städtebaulichen Konzepts stehenden Nutzung zuzuführen.

Dabei soll auch ein der Stadt bereits vorliegendes Baugesuch für das Mischgebiet MI 1 zwischen René-Goscinny-Weg und Walter-Gropius-Allee Berücksichtigung finden, das vorsieht, drei Reihenhauszeilen zu errichten.

Da die Wohnnutzung im Erdgeschoss mit dem Ziel der vertikalen Nutzungsmischung jedoch ausgeschlossen ist, ist das Vorhaben ohne eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Der Rahmen einer möglichen Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB wäre überzogen.

Im gleichen Zuge soll für das westlich benachbarte Baufeld des Mischgebietes MI 2, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, in den Gebäuden auch Wohnungen errichten zu können. Diese waren bisher aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

**3. Lage des Änderungsgebietes**

Mit der vorliegenden Änderung 4b wird der 4. Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 290 „Bannholzgraben“ erneut geändert.

Die Änderung 4 hatte den Bebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ im Teilbereich des Planquartiers 5 vollständig überlagert und ersetzt. Die zuletzt vorgenommene Änderung 4a umfasste nur einen Teilbereich.

Die vorliegende Änderung 4b umfasst je ein Baufeld des MI 1 und des MI 2 zwischen René-Goscinny-Weg und Walter-Gropius-Allee.

Betroffen sind die Flurstücke Nr. 397/1, 379/2, 380, 381 und 382. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

**4. Planungsrechtliche Vorgaben***Planungsrechtliche Situation*

Der Gesamtbebauungsplan Nr. 290 „Bannholzgraben“ wurde in der Fassung 07/1996 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 04.02.1997 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 15.02.1997 in Kraft gesetzt. Die Planung wurde seither mehrfach geändert.

Die rechtskräftige Planung für den vorliegenden Änderungsbereich stellt die 4. Änderung (Quartiers 5) dar (rechtskräftig seit 30.08.1999).

**Begründung**

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne inhaltlich und räumlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 11 für das Gebiet „Bannholzgraben“ ist der Bereich im Quartier 5 entlang der Landesstraße und der Walter-Gropius-Allee als Mischbaufläche und der übrige Bereich zwischen Walter-Gropius-Allee und Grünzug als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet werden von den geplanten Änderungen nicht berührt.

*Anwendung des vereinfachten Verfahrens*

Gemäß § 1 (8) BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern zudem

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der anstehenden Bebauungsplanänderung werden in eng umgrenzten Bereichen nur ausgewählte zeichnerische und textliche Festsetzungen geändert, die die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke modifizieren, so dass die Änderung weder inhaltlich noch räumlich die Grundzüge der Planung berührt. Die städtebauliche Konzeption und Entwicklung sowie das Grundkonzept der Festsetzungen nach § 30 BauGB werden nicht verändert.

Die Änderung berührt weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*).

Demzufolge wird die vorliegende Änderung 4b des Bebauungsplanes „Bannholzgraben“ im Teilgebiet 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**5. Geänderte Planinhalte - Abwägung**

Zur Realisierung der Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung sind folgende Änderungen erforderlich:

**5.1 Änderungen im Baufeld MI 1:**

Im MI 1 zwischen René-Gosciny-Weg und Walter-Gropius-Allee ist auf drei Viertel der Baufeldfläche die Errichtung dreier Reihenhauszeilen geplant. Die Bebauung soll auch mindestens eine gewerbliche Einheit (Büronutzung) aufnehmen. Um das geplante Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, werden die folgenden Planinhalte geändert.

**Begründung***Aufhebung des Ausschlusses für Wohnungen im EG*

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens, ist es erforderlich, die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Ziffer 2.8 dahingehend zu ändern, dass für Gebäude des Baufeldes die Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht ausgeschlossen wird. Satz 1 der Festsetzung 2.8 wird daher gestrichen.

Wohngebäude sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sah das ursprüngliche Konzept für das Mischgebiet MI 1 eine vertikale Nutzungsgliederung vor, um hier öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschosszonen anzusiedeln. Diese stadtplanerische Vorstellung ließ sich aufgrund der Marktgegebenheiten jedoch bisher nicht umsetzen.

Um eine Entwicklung dieser Fläche zu ermöglichen, ist es daher geboten, unter Wahrung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine höhere Flexibilität zur Bebauung des Baufeldes zu ermöglichen.

*Festsetzung einer maximalen Geschossflächengröße für die Wohnnutzung*

Um infolge der geplanten Reihenhausbebauung ein Überlaufen des MI 1 mit Wohnnutzung auszuschließen und die Wahrung des Gebietscharakters zu gewährleisten, sollen die zu Wohnzwecken errichteten Geschossflächen auf 2.400 m<sup>2</sup> begrenzt werden (Festsetzung Nr. 2.8).

Dieses Maß ermittelt sich wie folgt:

Aufgrund der im MI geplanten Reihenhausbebauung ist zu erwarten, dass im gesamten Baufeld (Gesamtgröße 3.463 m<sup>2</sup>) eine geringere GRZ als die festgesetzten 0,6 erreicht wird. Es wird daher von einer tatsächlichen GRZ von 0,4 für das Baufeld ausgegangen.

Da die Reihenhäuser in der Regel mit weniger als 3 Vollgeschossen ausgebildet werden, auf dem verbleibenden Grundstücksteil aber mehr als 3 Vollgeschosse erwartet werden können, wird von einer durchschnittlichen Geschosszahl von  $Z = 2,9$  ausgegangen.

Danach sind etwa 4.016 m<sup>2</sup> Geschossfläche innerhalb des MI 1 zu erwarten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird ein maximaler Anteil der Wohnnutzung von 60 % als angemessen gehalten. Daraus ergibt sich eine für die Wohnnutzung zur Verfügung stehende Geschossfläche von ca. 2.410 m<sup>2</sup>. Für die Wohnnutzung im MI 1 wird daher eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um keine Interpretationsspielräume und damit Ausweitungen der Wohnnutzung zu ermöglichen, wird klargestellt, dass die Begrenzung auch die Flächen in Nichtvollgeschossen einbezieht.

*Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen*

Neben dem Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss soll auch die Fixierung der Baufeld-ecken durch Baulinien aufgehoben werden. Die überbaubaren Flächen sollen somit ausschließlich durch Baugrenzen definiert werden, um die erforderlichen Spielräume bei der Grundstücksbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Baulinien, die zwingend eine Bebauung mit einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze definierten, war es z.B. bisher nicht möglich, hier Stellplätze anzuordnen.

*Stellplätze*

**Begründung**

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb Baugrenzen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Festsetzung Ziffer 9.4 ist entsprechend neu eingefügt worden. Die gem. § 9 (1) 4 BauGB ausgewiesenen Flächen sind so festgesetzt, dass entlang des René-Goscinny-Weges Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet werden können. Bei der Anordnung der Stellplätze sind die bestehenden Bäume mit ihren Baumscheiben gemäß Planzeichnung zu berücksichtigen.

**5.2 Änderungen im Baufeld MI 2:**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Baugebiet Bannholzgraben sollte im Baufeld des MI 2 ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude als städtebauliche Dominante entstehen, das den Zugang zum Baugebiet betont.

Eine Entwicklung des Baugrundstückes konnte jedoch bisher auch aufgrund der engen Festsetzungen nicht erreicht werden. Durch die im Folgenden aufgeführten Änderungen sollen daher die Spielräume für eine mögliche Bebauung erhöht werden. Ziel ist es, das an exponierter Stelle des Baugebiets liegende Grundstück unter Berücksichtigung der Grundkonzeption einer baulichen Nutzung zuzuführen.

*Aufhebung des Nutzungsausschlusses für Wohnungen*

Zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sollen auch Wohnungen im Mischgebiet MI 2 zulässig sein. Entsprechend der stadtseitigen Lage des Baufeldes sollen Wohnungen jedoch erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sein, so dass sich in den unteren Geschossen insbesondere Gewerbeeinheiten mit Publikumsverkehr ansiedeln können. Die Festsetzung 2.8 wird daher entsprechend geändert. Ebenfalls wird in der Nutzungsschablone (Ziffer 1 der Festsetzungen) der Zusatz „Gewerbe“ gestrichen, da nunmehr nicht ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen.

*Zahl der Vollgeschosse*

Zur Steigerung der Gestaltungsmöglichkeiten bei der Errichtung von Gebäuden im Mischgebiet MI 2 soll die zwingende Vorschrift zur Errichtung von fünf Vollgeschossen entfallen. Die Änderung sieht die Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen vor, so dass innerhalb des Baufeldes auch eine Staffelung der Gebäudehöhen möglich wird.

*Ersatz der Baulinien durch Baugrenzen*

Entlang des René-Goscinny-Weges setzt die rechtskräftige Planung im Mischgebiet MI 2 eine Baulinie fest. Um die Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück zu erweitern, Rücksprünge beispielsweise zur Unterbringung von Stellplätzen zuzulassen, soll die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt werden.

**Begründung****5.3 Schädliche Umwelteinwirkungen***Lärmschutz*

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind den Schalleinwirkungen der L 3111 ausgesetzt.

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Planinhalte, die Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz zu überprüfen sind:

- Im Bereich des an der L 3111 gelegenen MI 2 werden Wohnungen und somit lärmsensible Nutzungen im Bereich dieser erhöhten Schalleinwirkungen zulässig.
- Im MI 2 wird die zwingende Festsetzung der Geschosszahl durch Maximalangabe ersetzt. Für das dahinter liegende MI 2 kann die Abschirmung zur L 3111 verringert werden, wenn weniger Geschosse im MI 2 errichtet werden. Fünfgeschossigkeit in eine maximale Festsetzung.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bannholzgraben“ (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Guido Kohlen IBK, Freinsheim, Bericht Nr. 99-27-2, 14.06.1999) wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die zukünftige Bebauung im Quartier 5 begutachtet und die Anforderungen an die nötigen Lärmschutzmaßnahmen formuliert.

Die schalltechnischen Untersuchungen gingen dabei von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet aus und stellten somit eine Maximalabschätzung dar.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzung 12.4 verankert

Passive Schallschutzmaßnahmen sind gem. Gutachten wie folgt auszubilden:

*„Die Grundrisse der Gebäude [...] sind so zu orientieren, dass an den nach Norden, Süden und Westen ausgerichteten Fassadenseiten der Gebäude keine bauordnungsrechtlich notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.*

*Alternativ sind die Fenster der Aufenthaltsräume an den nach Norden, Süden und Westen orientierten Fassaden als Schallschutzfenster auszubilden. Sie haben zusammen mit den sonstigen Außenbauteilen den Anforderungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 Tabelle 8 für die [...] gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereiche IV und V) zu genügen.*

*Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgröße sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile.*

*Für diejenigen Aufenthaltsräume, für die der Einbau von Schallschutz notwendig wird und die in der Nacht zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen), wird zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, da anders als für das Allgemeine Wohngebiet der ausreichende Schallschutz für die lärmsensiblen Nutzungen des Mischgebiets ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden muss.*

[...]

*Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen stehen der Änderung des Bebauungsplanes [Anm.: 4. Änderung des Bebauungsplanes] keine schalltechnischen Bedenken entgegen.“*

**Begründung**

Diese Anforderungen wurden in der Festsetzung Nr. 12.4 für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bannholzgraben“ übernommen. In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche festgesetzt. Ihre Begrenzungen verlaufen entsprechend der Ergebnisse der freien Schallausbreitung parallel zur Lärmquelle L 3111. Der Lärmpegelbereich V erstreckt sich auf die westlichen Bereiche des Baufeldes MI 2. Die östlichen daran anschließenden Bereiche des MI 2 und MI 1 liegen im Lärmpegelbereich IV.

Durch die anstehende Änderung ergibt sich damit keine Veränderung der schalltechnischen Situation für die Mischgebiete MI 1 und MI 2. Aus schalltechnischer Sicht steht damit der Zulässigkeit von Wohnungen sowie der Herabsetzung der Geschosszahl im Mischgebiet MI 2 nichts entgegen.

*Altlasten*

Es liegen keine Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor.

**5.4 Grundwassersituation**

Angesichts möglicher Grundwasserschwankungen wird im Hinblick auf die Errichtung von Unterkellerungen das Plangebiet als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Zur Abwehr von Vernässungsschäden wird im Bebauungsplan weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Unterkellerungen der mögliche Grundwasseranstieg beachtet und entsprechende baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser vorgesehen werden sollten (Plattengründungen, Dichte Wanne).

Aufgrund des Anstiegs des maximalen Grundwasserstandes wird der bestehende Hinweis im Bebauungsplan an die aktuelle Situation angepasst.

**6. Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Abwägung**

Gem. § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Daraus folgt, dass für die Bilanzierung des Eingriffs das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung maßgebend ist. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und 2 ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen im Ausnutzungs- bzw. Versiegelungsgrad, da allein der Kanon der zulässigen Nutzungen erweitert wird.

## Textliche Festsetzungen

## Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 290 Bannholzgraben, 4. Änderung (Quartier 5) bleiben bestehen, soweit sie nicht der nachstehenden Änderung unterliegen.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

## 1. Nutzungsschablone

*[Im MI 1 wird der erforderliche Anbau an die Nachbargrenze im Falle einer Reihenhausbauung ergänzt.*

*[Im MI 2 wird die zwingende Festlegung der Zahl der Geschosse durch eine maximal zulässige Zahl der Geschosse ersetzt:]*

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFEST- SETZUNGEN
		ZAHL DER VOLLGE- SCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ GRUND- FLÄCHEN- ZAHL	BFZ BODEN- FUNKTI- ONZSAHL	
<b>MI 1</b>	MISCH- GEBIET, § 6 BAUNVO OHNE ABS. (3)	GEM. PLANEINSCHRIEB MAXIMAL IV TRAUFWAND- UND FIRSTHÖHE BEI Z= IV: MAXIMAL 14,0 m	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	BESONDERE BAU- WEISE I.S.D OFFE- NEN BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO <b>HIER:</b> GEBÄUDE ÜBER 50,0 M LÄNGE ZU- LÄSSIG BEI REIHENHAUS- BEBAUUNG IST DER ANBAU AN DIE SEITLICHE NACH- BARGRENZE ERFORDERLICH.
<b>MI 2</b>	MISCH- GEBIET, § 6 BAUNVO I.V.M. § 1 (4) BAUNVO	Maximal V TRAUFWANDHÖHE MAX. 20,0 m FIRSTHÖHE MAX. 20,0 m	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	BESONDERE BAUWEISE I.S.D OFFENEN BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO <b>HIER:</b> GEBÄUDE ÜBER 50,0 M LÄNGE ZU- LÄSSIG.

## Textliche Festsetzungen

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO****2.8 [Die Festsetzung wird gestrichen und wie folgt neu gefasst:]**

In MI 1 sind zu Wohnzwecken genutzte Geschossflächen bis zu einer Größe von 2.400 m<sup>2</sup> zulässig. Dies schließt Geschossflächen in Nichtvollgeschossen ein.

Im Mischgebiet MI 2 sind Wohnungen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO ausschließlich oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO.

**9. Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB****[Folgende Festsetzung wird neu eingefügt:]**

- 9.3 Im MI 1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb davon im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB für Stellplätze (St) ausgewiesenen Flächen zulässig.

**Hinweise****[Folgender Hinweis ersetzt Absatz 2 der bestehenden Hinweise (4. Änderung):]**

Nach dem Baugrundgutachten vom 06.03.1996 wurde aufgrund der Zwischenwertberechnung der vorliegenden Messwerte der Pegel 544 182, 544 239, 544 042 im Bereich des Plangebietes „Bannholzgraben“ ein maximaler Grundwasserstand von 95,2 m ü.NN erwartet. Inzwischen wurden die bisherigen maximalen Wasserstände an 2 der zugrundeliegenden Pegel überschritten. Im östlichen Randbereich des Baugebietes war im Winter 2003 ein maximaler Grundwasserstand von 95,7 m ü.NN erreicht worden. Nach Interpolation der vorhandenen Pegelmesswerte kann im Plangebiet von einem **maximalen Grundwasserstand von 95,4 m ü.NN** ausgegangen werden. Die geringste Ausgangsgeländehöhe betrug 97,2 m ü.NN; die größte 98,2 m ü.NN. Die Erschließungsstraßen sind bis zur Höhe 99,6 m ü.NN angehoben hergestellt. Am Pegel 1 544 042 sind im Jahr 1953 maximale Pegelwerte von 94,48 m ü.NN, 0,26 m höher als 2003 gemessen worden. Auch nach Veröffentlichung dieses Hinweises können höhere Pegelstände eintreten. Messwerte werden vom hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie veröffentlicht ([www.HLUG.de](http://www.HLUG.de)).

Im Baugebiet ist mit hohen bzw. wechselnden Grundwasserständen zu rechnen. Bei Unterkellerungen sollte der mögliche Grundwasseranstieg beachtet und entsprechende baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser vorgesehen werden (Plattengründung, dichte Wanne).

Die DIN 18 195-1 sieht diese maximalen, nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung stammenden Grundwasserstände als Bemessungswasserstand für Abdichtungen vor. Dabei wird ein Sicherheitsaufschlag hinzu gegeben.

Die zuständige technisch-wissenschaftliche Arbeitsgruppe des BWK (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau) schlägt vor, den Bemessungswasserstand neu zu definieren als den Grundwasserstand, der sich ohne Grundwasserförderung in extremen Nassperioden einstellen würde.

**Textliche Festsetzungen**

Auf das Gebiet wirken sich verschiedene Grundwasserförderungen, insbesondere die Grundwasserförderung des Wasserwerkes Käfertal aus.

§ 12 HBO ist zu beachten.

Grundstücksbezogene Baugrund-/Gründungsgutachten sind erforderlich.

***[Folgende Hinweise werden neu eingefügt:]***

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig.

Sollten bei den Baumaßnahmen wider Erwarten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese auf mögliche schädliche Bodenveränderungen hin zu untersuchen und zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), ist in diesem Fall zu informieren.