

STADT VIERNHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 229-1 "Erweiterung Penny" (1. Änderung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 31.07.2020

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

festgesetzt:

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

II. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt / Nahversorgung" (SO).

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt max. 940m². Zentrenrelevante Randsortimente gemäß der nachfolgenden Sortimentsliste sind auf insgesamt max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt:

Kategorie	Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none">▪ Antiquitäten▪ Bekleidung▪ Bettwäsche▪ Bild- und Tonträger▪ Bücher▪ Computer und Zubehör▪ Elektrokleingeräte▪ Foto▪ Gardinen und Zubehör▪ Geschenkartikel▪ Glas/Porzellan/Keramik▪ Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle▪ Haushaltswaren (Küchenartikel und –geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln)▪ Heimtextilien, Dekostoffe Haus- und Tischwäsche▪ Hörgeräte▪ Kunstgewerbe / Bilder/ Bilderrahmen▪ Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme▪ Musikinstrumente und Zubehör▪ Optik, Augenoptik▪ Papier, Bürobedarf, Schreibwaren▪ Sanitätsbedarf▪ Schuhe▪ Spielwaren, Bastelartikel▪ Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroß-geräte)▪ Sportbekleidung▪ Sportschuhe▪ Telekommunikation und Zubehör▪ Uhren/Schmuck▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör▪ Wäsche/Miederwaren/Bademoden▪ Waffen, Angler- und Jagdbedarf

Quelle: Sortimentsliste der Stadt Viernheim, Einzelhandelskonzept, September 2016

Zulässig sind weiterhin die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Die Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 10m.
Als Wandhöhe ist entsprechend den Regelungen der HBO die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand definiert.

Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zeppelinstraße mit 99 m ü.NN.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,4**.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von **max. 0,8** überschritten werden.

Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig, wenn die entsprechenden Grundflächen versickerungsfähig gestaltet sind.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf über 50m betragen

5. Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig
- Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.
- Zufahrten und Fahrwege sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zulässig

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

6.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)

Die Bodenfunktionszahl beträgt max. 0,25. Die BFZ gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich sind. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs.3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d.h. mit einer mindestens 8cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen (einschließlich Decken von Tiefgaragen) mit einem Faktor von 0,85.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,75.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen -wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15% Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel- mit einem Faktor von 0,45.
5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird -sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt- mit einem Faktor von 0,15.

Die Verwendung von mit Geotextil oder Vegetationsblocker unterlegten Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen („Steingärten“) ist zur Gestaltung der Vegetationsflächen gemäß Nr. 1 unzulässig.

Anmerkung: Eine beispielhafte Berechnung zur Bodenfunktionszahl findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

6.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten und Leuchtmittel in insektenschonender Bauweise und mit nicht anlockendem Lichtspektrum (zum Beispiel LED-Leuchten) zulässig.

7. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7.1 Baumpflanzungen

Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstämme, Mindestpflanzqualität dreimal verpflanzt mit Ballen Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können entsprechend angerechnet werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.

Die Auswahl ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

- Albizia julibrissin	Seidenbaum
- Acer campestre	Feldahorn
- Acer monspessulanum	Felsenahorn
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Betula pendula	Hänge-Birke
- Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
- Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
- Celtis australis	Südlicher Zügelbaum
- Fraxinus ornus	Blumen-Esche
- Koelreuteria paniculata	Lampionbaum
- Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
- Magnolia kobus	Baum-Magnolie
- Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Prunus padus	Traubenkirsche
- Sophora japonica	Schnurbaum
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus aria	Echte Mehlbeere
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia tomentosa	Silberlinde
- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche
- Quercus cerris	Zerreiche

7.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen des geplanten Anbaus sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht beträgt mindestens 12 cm.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 91 HBO

1. Werbeanlagen § 91 Abs. 1 HBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig:

Westfassade (Parkplatz):

- Flachtransparent 1, Schriftzug / Firmenlogo max. 3,0 x 3,0 m
- Flachtransparent 2, Schriftzug / Firmenlogo max. 5,0 x 1,3 m
- Hinweisschild "Öffnungszeiten" max. 1,7 x 1,2 m

Nordfassade (Eingangsbereich zur Zeppelinstraße):

- Flachtransparent mit Firmenlogo max. 3,0 x 3,0 m
- Plakatschaukasten max. 1,4 x 1,1 m
- Hinweisschild "Öffnungszeiten" max. 1,7 x 1,2 m

Stellplatzbereich, Zufahrten:

- Stele mit doppelseitigem Flachtransparent zur Wiesenstraße, Gesamthöhe max. 1,5 x 3,0m, max. 6,0 m
- Hinweisschild "Parkplatz Zufahrt", doppelseitig, beleuchtet max. 1,4 x 0,4 m, Gesamthöhe max. 1,9 m

Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht und "Skybeamer" sind nicht zulässig. Bei einer Beleuchtung von Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig. Akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig

2. Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als offene Einfriedungen (zum Beispiel als hecken- oder strauchhinterpflanzte Metallgitterzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m allgemein zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Stellplätze § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt mindestens 60 Stellplätze.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BAUGB

1. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutzgebiet WSG Nr. 431-148, WW Käfertal Neuaufstellung, Rechtsverordnung vom 25.05.2009, Schutzzone III b.

V HINWEISE

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße einzuholen. Diese steht auch für Fragen zur Verfügung.

5. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6. 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 Kampfmittelräummaßnahmen 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 sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2019 beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf am ... angenommen und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der Auslegungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ... von der öffentlichen Auslegung informiert und bis ... um Antwort gebeten.
6. Der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am...
7. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan einschließlich örtlichen Bauvorschriften, der am ... als Satzung beschlossen wurde, wird ausgefertigt:

Viernheim, den

Bürgermeister

8. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ...