

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 N.1 bis 11 BauGB)
 [Symbol: Graue Fläche] eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 N.24 BauGB)
 [Symbol: Wellenförmige Linie] Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 [Symbol: WSG] Wasserschutzgebiet Zone III B Gebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN
 [Symbol: Gestrichelte Linie] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

[Symbol: Schwarze Fläche] Gebäude Bestand
 [Symbol: VI/V] Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Tag)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
 1.2. Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) unzulässig:

- Einzelhandel
- Selbständige Lagerplätze und Tankstellen
- Vergnügungstätten in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows und SexKinos
- Sexshops, Erotikfachgeschäfte
- Videotheken
- Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Wettbüros und Wettannahmestellen
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)

Ausnahmsweise können im Übrigen zugelassen werden:
 Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

1.10 Erweiterter Bestandsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Im Büro- und Geschäftsgebäude Walter-Gropius-Allee Nr.1 befinden sich 2 Wohnungen im 3. OG. Der Grundriss zeigt eine Zuordnung der Wohnungen zu den Büroräumen im Geschoss. Eine konkrete Betriebszuordnung über die Genehmigung erfolgt nicht.

Soweit die Zahl der Wohneinheiten im Objekt die Anzahl 2 nicht überschreitet, sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen in Anzahl und Ausdehnung der Wohneinheiten entsprechend den derzeit genehmigten Wohneinheiten zulässig.

1.24 Festsetzung zu Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung tags,
- Immissionshöhe 5m über Gelände

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB (A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a : für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB (A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtung

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6f BauGB

1. Wasserschutzgebiet

Das komplette Gebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes "Mannheim-Käfertal" (Verordnung zur Neufestsetzung der Verordnung vom 03.03.1978 (StAnz. S. 691ff.), zuletzt geändert am 16.02.1994 (StAnz. S.924ff.), zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Mannheim-Käfertal" (früher: "Käfertaler Wald") vom 25.05.2009 (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 06.07.2009 S. 1537 ff.)

Hinweise

1. Wasserver- und Entsorgung/ Grundwasserschutz/

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 Stöckerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit dem Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3 - 4 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermeßstellen zu beachten.

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Die Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung ist nachzuweisen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen verwiesen.

2. Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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/Da41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastfragen 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.

3. Geothermie

Die aktuellen "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmennutzung in Hessen" (6.Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich; allerdings ist diese in Hessen zum Schutz der Trinkwasservorkommen auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

4. Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen / Archäologie weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5. Kampfmittel

Gemäß des Kampfmittelräumdienstes liegen über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kapfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198),

Hessische Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 318)

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2017
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 (1) BauGB erfolgte am 16.12.2017

Die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2020 bis zum 24.02.2020

Die öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2019 bis zum 17.01.2020

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß §10 § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach der Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der Belange am ____

Stadt Viernheim, den 1. Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, dem der Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am ____ als Satzung beschlossen wurde.

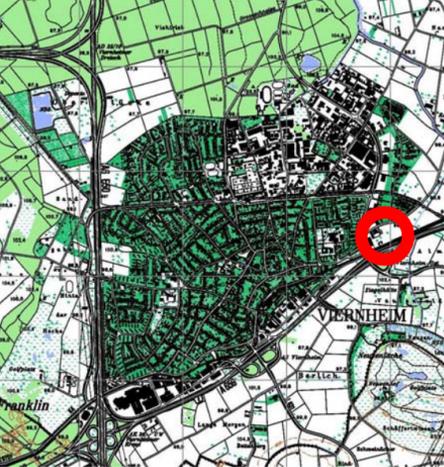
Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom ____ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 (3) BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am ____

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am ____

Stadt Viernheim, den 1. Stadtrat



Gemarkung Viernheim Bebauungsplan Nr. 282-2 "Walter-Gropius- Allee / Am Alten Weinheimer Weg"

ENTWURF

NR.:	M.: 1:1000	AZ.: 282-2	
ERST-GEÄN.:	DATUM 30.08.2019	BEARBEITER PW/IS	

Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung