STADT VIERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 291
"ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN"

LEGENDE

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

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
$TH_{max.}$	maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
$GH_{max.}$	maximal zulässige Gesamthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

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

	Baugrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
III-IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
R+F	Rad- und Fußweg
PW	Pflegeweg
P	öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
F,P,R,W	Privater Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 30 BauGB)

BFZ	Bodenfunktionszahl (vgl. textliche Festsetzungen)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

OG	öffentliche Grünflächen
OG1 - OG2	Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Baum, anzupflanzen

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

×	Höhenbezugspunkt über NN (bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.2.1)
97,70	Höhe über NN

B. Sonstige Festsetzungen

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

	Bebauungsplangrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Zulässige Dachformen:

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
DN = 15° - 40°	Dachneigung in Grad als Höchstmaß

C. Kennzeichnungen

	Vermässungsgefährdetes Gebiet

D. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücksgrenze geplant
114	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
	Straßenraumausrüstung (unverbindlich)
	Poller

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.16

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.18

3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.03.18

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.03.18 bis 23.04.18

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.18 und Fristsetzung bis 23.04.18

6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.05.19

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.19 und Fristsetzung bis 15.07.19

8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 04.06.19

9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.19 bis einschließlich 17.07.19

10. Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.10.19

11. Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. 3 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.10.19 und Fristsetzung bis 02.12.19

12. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 22.10.19

13. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.19 bis einschließlich 02.12.19

14. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

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 _____

31.10.19

Stadtrat
Bastian Kempf

15. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" ersetzen in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 290 „Bannholzgraben" sowie dessen Änderung 2.Ä Q1. Der Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" gilt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wider.

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte GRZ ausnahmsweise auf bis zu 0,5 überschritten werden, wenn sich die Überschreitung lediglich auf einen untergeordneten Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist darüber hinaus für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ durch Hauptanlagen auf bis zu 0,6 zulässig.

2.1.3 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,6 überschritten werden.

2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1 und WA 4.2 sind bei der Berechnung der GRZ die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

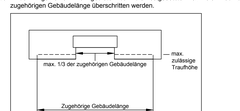
2.2 Traufe und Gebäudehöhe

2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden und in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Straßenachse (Gradientenhöhe) der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die höhere Höhe als Bemessungsgrundlage.

Weicht die tatsächliche Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Referenzhöhen um mehr als +20 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe hinzuzurechnen.

2.2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.



2.2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird.

2.2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.2 und WA 3.2 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe zudem an der Erschließungsseite des Gebäudes und an den seitlichen Fassaden um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an der der Erschließungsseite des Gebäudes gegenüberliegenden Außenwand soweit eingerückt ist, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Ausnahmsweise ist auch ein Einrücken an der Erschließungsseite oder an den Seitenfassaden zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

2.2.6 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem Bezugspunkt gemäß Festsetzung 2.2.1 und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist als Höhe der Oberkante Straßenbelag das arithmetische Mittel beider Werte heranzuziehen.

2.2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe herangezogen werden, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

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

2.2.8.3 Die festgesetzte Bodenfunktionszahl darf bei einer Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen um 0,1 unterschritten werden.

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

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 3,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

14. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 72,8 %, den im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen 1,2 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 26,0 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Teilfläche von 13,615 m² der Gewässerunterhaltungsstraßenlänge Langraben auf der Gemarkung Viernheim, Flur 21, Flurstücke 26/1 und 22/1 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 101, 97 und 18 teilweise, zugeordnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

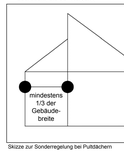
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

15. Dachform und Dachneigung

15.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von über 30° zulässig.

15.2 Dacheinschnitte oder Dachaufbauten dürfen einzeln nicht länger als ein Drittel und in der Summe nicht länger als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudelänge (Länge der Außenwand) sein. Sie müssen von den Außenkanten der Giebelwände mindestens 1,25 m entfernt sein. Die Abstände zwischen einzelnen Dachgauben bzw. Dacheinschnitten müssen mindestens 1,25 m betragen. Sämtliche Dachgauben eines Gebäudes sind hinsichtlich ihrer Breite, Höhe und Dachform und -neigung gleich auszuführen.

15.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig:
- Flachdächer
- Pultdächer bis 15° Neigung
- Satteldächer und versetzte Pultdächer, wenn eine Pultdachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, bis 38° Neigung



Skizze zur Sonderregelung bei Pultdächern

15.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 38°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 Satteldächer mit weniger als 35° Neigung, Pultdächer bis 15° Neigung sowie Flachdächer zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind zulässig:
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 Satteldächer mit einer Dachneigung bis 38° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung 15.3 zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sowie für Garagen und Carports sind ausschließlich begrünte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

16. Standorte für Müllbehälter

16.1 Standorte für Mülbehälter sind in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder in Garagen zu integrieren. Sonstige Standorte sind nur zulässig, wenn diese durch eine wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick von öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

16.2 Mülltonnenstandorte sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und 3.2 nur im Eingangsbereich zu den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen sowie integriert in Garagen, nicht jedoch im rückwärtigen Gartenbereich, zulässig.

17. Einfriedungen

17.1 Die Baugrundstücke sind zu den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung OG1 sowie zur südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans baulich in einer Höhe von mindestens 1,50 m über angrenzenden Gelände einzufrieden. Die baulichen Einfriedungen sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.2 Einfriedungen um Abfallbehälterstandorte und Fahrradabstellplätze sind, soweit sie nicht durch mindestens 0,50 m breite Heckenpflanzungen verdeckt werden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

17.3 Bei Einzäunungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

17.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind bauliche Einfriedungen im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudewand nur zulässig:
- um Abfallbehälterstandorte
- um Wärmepumpen und Klimageräte
- um Fahrradstellplätze

Bei Eckgrundstücken gilt die Fassadenseite mit dem Hauseingang als straßen- bzw. wegseitige Fassade.

Hinweise

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen ist, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. Neuanpflanzung von Gehölzen) einschließlich der Art der Versiegelung sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt und konkretisiert werden.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzes (vgl. § 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. 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 71 a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Konfliktfreie Ausführungszeiten sollten festgelegt werden. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung" betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind alle nichtschädlich verunreinigten Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser wiederzuverwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Zulässig ist nur die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung). Eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,70 m ü NN liegen.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind 3-fach bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße einzureichen.

Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist gemäß den Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen. Der Bemessungswasserstand wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.04.2018 mit 95,70 m ü. NN. vorgegeben.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 4 - 5 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarten Januar 2013).

Die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried" sind zu beachten.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten. Soweit auf eine Unterkellerung nicht verzichtet wird, ist diese wasserdicht auszuführen. Weiterhin wird empfohlen, die Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternenüberlauf etc. abzusichern.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Lampertheimer „Mannheim-Käfertal" (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Das Lagern wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Denkmalschutz

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

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.

Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:
- unterhalb 96,70 m üNN (1-m-GW-Abstand) darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", 1.2: Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004) unterschreitet.
- oberhalb 96,70 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte ZO" der LAGA TR Boden unterschreitet.
- oberhalb 97,70 m üNN (2-m-GW-Abstand) im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 unterschreitet.
- in den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 bzw. ZO der LAGA TR Boden unterschreitet.
- der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Umgang mit Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Pflanzenliste

Pflanzenliste I, Gehölze für Gärten und Grünanlagen (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 3 x v., Sträucher 4 Triebe, 60-80 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
Acer campestre	Feld-Ahorn	MB
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	GB
Acer platanoides 'Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen' oder 'Olmsted'	Spitzahorn, schmalkronige Sorten	MB
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn	KB
Amelanchier spec.	Felsenbirne	NS
Betula pendula	Hange-Birke	GB
Carpinus betulus	Hainbuche	MB
Colutea arborescens	Blasenstrauch	NS
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hatel	GS
Crataegus laevigata	Weißdorn	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	GB
Fraxinus excelsior	Esche	GB
Juglans regia	Walnuß	MB
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel (auch Sorten und Zierformen)	KB
Malus silvestris	Holz-Apfel	KB
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	MB
Prunus avium	Vogel-Kirsche	MB
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus padus	Trauben-Kirsche	GS
Prunus sargentii	Bergkirsche	GS
Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	GS
Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus communis	Hausbirne	MB
Quercus petraea	Trauben-Eiche	GB
Quercus robur	Stiel-Eiche	GB
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa glauca	Hecht-Rose	NS
Rosa majalis	Zimt-Rose	NS
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	NS
Rubus fruticosus	Brombeere	NS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus aria	Mehlbeere	KB
Sorbus auc