



**STADT VIERNHEIM**

HESSEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 294  
„SONDERGEBIET LAMMSCHLACHETREI BAUMANN“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME  
HINWEISE, PFLANZLISTE**

**ENTWURFSFASSUNG VOM 25. APRIL 2022**

<b>Bebauungsplan</b> Entwurf 25.04.2022 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-F) Blatt 1-15
Projekt-Nr.:	Datum:	25.04.2022	
KEP 993/01a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Stadtplanerin AK BW Lena Foltin Stadtplanerin AK BW Jacqueline Schnurpfeil Dipl.-Ing. (FH) J. Winel / M.Sc. Geograf Fabian Roth	
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com		
Plangröße:			
		<b>MVV Regioplan</b>	

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Stadtplanerin AK BW Lena Foltin Stadtplanerin AK BW Jacqueline Schnurpfeil Dipl.-Ing. (FH) Jutta Winel M. Sc. Geograf Fabian Roth
<b>Projektzeichnung:</b>	Heike Göpfert, Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 781/13

---

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005, wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim dieser Bebauungsplan Nr. 294 „Sondergebiet Lammschlachtereier Baumann“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- ▶ **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- ▶ **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
- ▶ **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915).
- ▶ **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).
- ▶ **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).

## A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §1, 11 BauNVO)

A.1.1 Dem **sonstigen Sondergebiet „SO“** wird die **Zweckbestimmung „Betriebsstätte Schlachtereier** (Betrieb zur Schlachtung und Zerlegung von Weidetier sowie zur Fleisch- und Lebensmittelproduktion)“ zugewiesen.

A.1.2 Die Art der baulichen **Nutzung Schlachtereier, Zerlegung und Produktion** wird **auf Weidetiere beschränkt**. Folgende Weidetiere sind jedoch nur ausnahmsweise, und zwar mit Nachweis der Einhaltung der zulässigen Geruchsmissionswerte zulässig: Schwein, Geflügel (wie bspw. Huhn, Strauß).

A.1.3 Im sonstigen Sondergebiet „SO“ sind **Anlagen zum Schlachten von Weidetieren** (Schlachtzerlege- und Produktionsbetriebe) mit ihren zum Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen, als auch **landwirtschaftliche Betriebe** mit ihren erforderlichen baulichen Anlagen, zulässig.

Hierzu zählen:

- Anlagen zur Tierunterbringung / Tierhaltung (Stallungen),
- Anlagen zur Lagerung (Hallen und Regale zur Lagerung von Verpackungen, Betriebsmitteln, technischen Anlagen / Gerätschaften, Fellen, Futter, Stroh, sowie zur Unterstellung von beweglichen Gerätschaften, Fahrzeugen, Fuhrwerken) und
- Anlagen zur Tierverwertung (Anlagen/ Räumlichkeiten für Technik, Schlachtung, Kühlung, Zerlegung, Abfertigung, Verpackung, Vertrieb/ Versand/ Kundenbedienung/ Service, Mitarbeiter- und Sozialräume)
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher und tierischer Erzeugnisse und deren Verarbeitungsprodukte.

Untergeordnet zulässig sind:

- Anlagen zur **Büronutzung** (Bürogebäude, die der Betriebsstätte des „SO“ zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind) und
- Anlagen zum **Vertrieb und Direktverkauf** der Erzeugnisse (Geschäftsgebäude, die der Betriebsstätte des „SO“ zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind): Die maximale Verkaufsfläche beträgt 300 m<sup>2</sup>. Das Sortiment umfasst Eigenzeugnisse der Betriebsstätte und regionale Erzeugnisse. Als Hauptsortiment (80 %) werden Lebensmittel festgelegt. Für das Nebensortiment (20 %) gibt es keine Sortimentsbeschränkung.
- Anlagen zur **Wohnnutzung** (Wohngebäude, die der Betriebsstätte des „SO“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind. Hierzu zählen Wohnungen für Betriebsinhaber und deren Angehörige sowie Angestellte [Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Hausmeister und Saisonarbeiter]). Die maximale Wohnfläche beträgt 1300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf Wohnungen von Betriebsinhaber(n) (mit Angehörigen/ Altersregelung/ Ruhestand) bis zu 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Angestellte der Betriebe und Saisonarbeiter sind bis zu 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig.

#### A.1.4 **Folgenutzung** nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (in Anlehnung an §35 BauGB):

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) ist auflösend bedingt durch die vollständige und endgültige Einstellung aller in dem Sondergebiet entfalteteten Tätigkeiten des Schlachtens, des Zerlegens und des Produzierens und der Bewirtschaftung von Land, ohne dass es auf den Inhaber der Betriebe, die diese Tätigkeiten entfalten, oder deren Rechtsform ankommt.

Aufschiebend bedingt durch den Wegfall der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes Lammschlachtereier Baumann wird als Folgenutzung im Geltungsbereich die bauliche Nutzung der Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“ festgesetzt.

Die Punkte 1.2 bis 1.4 werden wie folgt ersetzt.

Im sonstigen Sondergebiet „Landwirtschaft“ zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; die max. Wohnfläche beträgt 1.300 m<sup>2</sup>: Davon entfallen auf Wohnungen von Betriebsinhaber(n) (mit Angehörigen/Altersregelung/Ruhestand) bis zu 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Angestellte der Betriebe und Saisonarbeiter sind bis zu 700 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher und tierischer Erzeugnisse und deren Verarbeitungsprodukte,
- Anlagen zum Vertrieb und Direktverkauf der Erzeugnisse (die max. Verkaufsfläche beträgt 300 m<sup>2</sup>. Das Sortiment umfasst die Eigenerzeugnisse der Betriebsstätte).
- Gartenbaubetriebe.

#### A.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH<sub>max</sub>; gem. Planeintrag; Nutzungsschablone).

##### A.2.1 Grundflächenzahl

Im „SO“ wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf **0,8** festgesetzt (§17 BauNVO). Sie darf durch Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) sowie durch ihre Zufahrten und Wege als auch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von **0,9** überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

Auf einer Grundfläche (GR) von maximal 3.500 m<sup>2</sup> dürfen **Hochregallager** mit einer maximalen Gebäudehöhe bis 15,0 m Höhe errichtet werden.

##### A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen – „SO“

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Im „SO“ ist eine maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) von **12,0 m** zulässig. Für Hochregallager gilt eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m.

##### A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen – landwirtschaftliche Fläche

Die maximale Höhe (GH<sub>max</sub>) der untergeordneten Bauten und von Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Fläche beträgt **5,0 m**.

#### A.2.4 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt (Bezugshöhe BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im „SO“ durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 2,0 m zulässig. Die absolute Gebäudehöhe darf somit 14,0 m nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch derartige Aufbauten ist nicht für ausnahmsweise zulässig höhere baulichen Anlagen (Hochregallager GHmax. 15,0 m) zulässig.

#### **A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise gilt im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

A.3.2 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

#### **A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen, Carports, Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im SO zulässig. Nicht zulässig sind diese auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

A.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) sind innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche nicht zulässig.

#### **A.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### A.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche gem. Planeintrag. Die öffentliche Verkehrsfläche (Pariser Weg) dient als Zu- / Abfahrt des Sondergebietes. Sie ist auf Höhe der SO-Fläche 12,0 m breit und wird über eine 6,5m breite Fahrbahn, einen trennenden Grünstreifen und einen kombinierten Geh- und Radweg verfügen. Vor der Brücke über den Landgraben wird der Querschnitt wieder auf seine Bestandsbreite (ca. 5,0m) reduziert. Ab hier ist die Nutzung des Pariser Wegs verkehrrechtlich einem eingeschränkten Nutzerkreis (Landwirtschaftsverkehr, n-MIV) vorbehalten.

Die Einmündungen bzw. Kurvenbereiche sind entsprechend der zu bewältigenden Fahrbeziehungen (Schleppkurve Lastzug) aufgeweitet.

##### A.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung gem. Planeintrag: Parken. Eine Unterteilung der Parkstände erfolgt durch Markierung und Beschilderung.

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung gem. Planeintrag: Fuß- und Radweg.

## A.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltemulde/ Versickerungsmulde/ zuführender Graben zur Gebietsentwässerung  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird gesammelt, zentral zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Flächen für die oberirdische Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden innerhalb der privaten Grünflächen gem. Planeintrag (R) festgelegt. Ein Zulauf der Oberflächenwasser kann direkt oberflächlich, durch Leitungsausbau oder über einen Graben parallel zur Eingrünung in die Regenrückhalte-/ Versickerungsmulde erfolgen.

## A.7 Private Grünflächen

Private Grünflächen gemäß Planeintrag. Die entsprechenden Maßnahmen unter Ziffer 10 (M1-M11) sind zu beachten.

## A.8 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs 1 Nr. 18 BauGB)

### A.8.1 Die landwirtschaftliche Fläche dient der Weidehaltung der Schlachttiere.

Auf der Fläche zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO die dem Nutzungszweck des SO und / oder der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Die hierfür erforderlichen Wege und Zufahrten sowie Einfriedungen und Zaunanlagen sind zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (§12 BauNVO) sind nicht zulässig.

## A.9 Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden

(§ 9 (1) 23 b BauGB)

Die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, durch Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung; ersatzweise solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung, zu versehen.

Eine Dachfläche gilt als zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> hat, eine entsprechende Neigung und / oder Ausrichtung ausweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegenstehen.

## A.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### A.10.1 Maßnahme 1 (M 1)

Die **bestehenden standortheimischen Gehölzhecken** sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit Sträuchern gemäß Pflanzliste III zu ersetzen.

### A.10.2 Maßnahme 2 (M 2)

Die **bestehenden Bäume** sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I oder II zu ersetzen; Mindestqualität für Bäume: mind. 3xv. STU 18-20 cm).

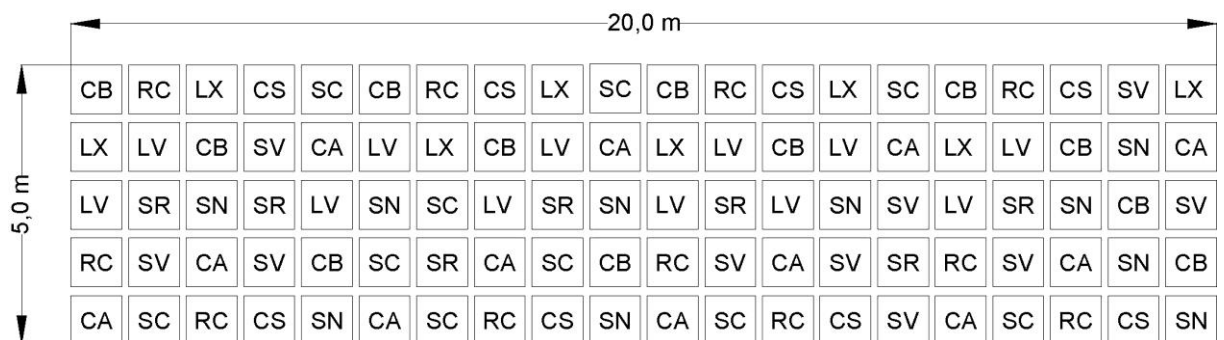
A.10.3 Maßnahme 3 (M 3)

Auf den Maßnahmenflächen 3 (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind geschlossene **standortheimische Hecken und Gehölzpflanzungen** nachstehender Pflanzliste und Mindestqualitäten **anzulegen**:

Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)	Deutscher Name	Pflanzgröße	Stk
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100	12
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100	12
Cornus sanguinea (CS)	Gemeiner Hartriegel	2xv o.B. 100-150	8
Ligustrum vulgare (LV)	Liguster	2xv o.B. 5 Tr. 60-100	12
Lonicera xylosteum (LX)	Rote Heckenkirsche	2xv o.B. 100-150	8
Rhamnus catharticus (RC)	Kreuzdorn	2xv o.B. 100-150	11
Salix viminalis (SV)	Korb-Weide	4 Tr. 100-150	10
Salix cinerea (SC)	Asch-Weide	4 Tr. 100-150	10
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150	10
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150	7

folgendes Pflanzschema ist anzuwenden und je nach Tiefe und Breite der Pflanzfläche anzupassen:

Pflanzschema heimische Hecke Gehölzstreifen



Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

Auf Flächen, die auch der Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer dienen, kann von der Pflanzbindung abgesehen werden. Diese Versickerungsflächen sind mit einer mindestens 5,0 m breiten Eingrünung gem. vorstehenden Festsetzungen zur Grundstückseingrünung mit Ausnahme von ggfls. erforderlichen Zugangsbereichen (Durchgangs- oder Pflegewege) anzulegen.

A.10.4 Maßnahme 4 (M 4)

Die in der Planzeichnung als **neu anzulegen festgesetzten Bäume** (Pflanzung gem. Planeintrag) sind symbolhaft und nicht lagegenau. Ihre Anzahl ist verbindlich. Pflanzauswahl gem. Pflanzliste I oder II (standortheimisch, Baum 1. oder 2. Ordnung; Mindestqualität für Bäume: mind. 3xv. STU 18-20 cm). Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen muss im Falle (teil-)überbauter Baumscheiben eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen.



#### A.10.5 Maßnahme 5 (M 5)

Das im Gebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** wird vor Ort in den Versickerungsflächen (gem. Planeintrag) und den nicht befestigten Flächen sowie innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsflächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine pro Jahr, das anfallende Schnittgut ist zu entfernen).

#### A.10.6 Maßnahme 6 (M 6)

Auf den Maßnahmenflächen 6 **entlang des Landgrabens** sind geschlossene standortheimische Hecken und Gehölzpflanzungen (1 Strauch pro m<sup>2</sup>) gemäß Pflanzliste III mit den angegebenen Mindestqualitäten anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird empfohlen das Pflanzschema der Maßnahme 3 anzuwenden.

#### A.10.7 Maßnahme 7 (M 7)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtung **insekten-schonende Leuchten** in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen, ist die Beleuchtung auf den Boden auszurichten und mit seitlicher Abschirmung, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung anzubringen. Es ist ein insektenfreundliches Strahlspektrum (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Dauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerschalter, Bewegungsmelder). Eine nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist nicht zulässig.

#### A.10.8 Maßnahme 8 (M 8)

Vor der Durchführung von An- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sind diese auf ihr Quartierspotential für **Fledermäuse** zu prüfen. Hieraus ggfls. resultierende Erfordernisse sind daraus abzuleiten und umzusetzen (zeitliche Regelungen, erforderliche Maßnahmen).

#### A.10.9 Maßnahme 9 (M 9)

Stellplatzanlagen sind gemäß § 2 „Beschaffenheit und Gestaltung der Stellplätze und Abstellplätze“ der **Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim** anzulegen und zu begrünen.

(1) Stellplätze, deren Fahrgassen mit Zu- und Abfahrten und die Fahrgassen mit Zu- und Abfahrten zu den Garagen sind mit Rasensteinen oder mit anderem, in der Regel luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

(2) Stellplätze und Garagen sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist zur räumlichen Gliederung für je angefangene 5 Stellplätze zwischen den Stellplätzen ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen, dauernd zu pflegen und zu unterhalten.

Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplatzflächen mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch

eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Im Bereich von Vorgärten (Fläche zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) ist eine Fläche zu bepflanzen, welche mindestens der Fläche der Stellplätze oder Garagen im Vorgartenbereich entspricht. Bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Grundstücksbreite von kleiner als 10 Metern sind mind. 50% der von Stellplätzen oder Garagen überdeckten Fläche zu bepflanzen.

#### A.10.10 Maßnahme 10 (M 10)

Auf der Kompensationsfläche (Flurstück 72) ist als Maßnahme 10 auf der gesamten Fläche ein saurer bis schwach basischer Magerrasen anzulegen. Hierfür ist auf der ganzen Fläche

- in gesamter Schichtdicke des Oberbodens ist gewaschener, Kalk- und schlämmkornarmer, witterungsbeständiger Sand 0/2 aufzubringen und einzuarbeiten. Die Menge richtet sich nach der Schichtdicke des Oberbodens. Das Mischungsverhältnis zwischen Oberboden und Sand soll 50% / 50% sein. Der pH-Wert des Sandes muss < 7 sein.
- eine Tiefenlockerung mittels Vertidraingerät mit 200 Einstichen /m<sup>2</sup> durchzuführen und
- eine Einsaat mit lebensraumtypischen Pflanzen für magere und saure Böden durchzuführen. Zu verwendenden ist folgende gebietsheimische arten- und kräuterreiche Saatgutmischung:

„Magerrasen sauer- schwach basisch“

60 % Blumen: *Armeria maritima (wild)*, *Campanula rapunculus*, *Dianthus carthusianorum*, *Dianthus deltoides (wild)*, *Erodium cicutarium*, *Euphorbia cyparissias*, *Helianthemum nummularium*, *Helichrysum arenarium*, *Hieracium pilosella*, *Hypericum perforatum (wild)*, *Hypochoeris radicata*, *Jasione montana*, *Lotus corniculatus (wild)*, *Petrorhagia prolifera*, *Petrorhagia saxifraga*, *Potentilla argentea*, *Rumex acetosella*, *Scabiosa columbaria*, *Sedum acre*, *Silene conica*, *Silene otites*, *Silene vulgaris*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium arvense*, *Trifolium campestre*, *Verbascum lychnitis*

40 % Gräser: *Agrostis capillaris (wild)*, *Corynephorus canescens*, *Luzula campestris*, *Koeleria macrantha*, *Festuca ovina (wild)*, *Bromus hordeaceus*, *Bromus tectorum*, *Koeleria glauca*, *Briza media*, *Bromus erectus*“ (erhältlich bei Appels Wilde Samen GmbH, Darmstadt).

Künftig ist auf Düngung zu verzichten und die Fläche ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahme sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-jähriges Monitoring durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

#### A.10.11 Maßnahme 11 (M 11)

Zur Vermeidung und Verringerung von Bodenbeeinträchtigungen ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen, die Bodenbewegungen erfordern, eine Bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro einzusetzen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- ▶ **Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungsingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften** vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 Nr. 9 Seite 197-248, Veröffentlichungsdatum 06.06.2018)
- ▶ **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.06.2020 (GVBl. S. 378).

### B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können. Glänzende und stark reflektierende Oberflächen bzw. Materialien, flächige, grelle Farbanstriche für Fassaden sind unzulässig.

B.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B.1.3 Die Größe der Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 10 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche) nicht überschreiten.

B.1.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Ausnahme: Fahnenmaste sind bis zu einer Höhe von max. 7,5 m zulässig:

B.1.5 Lichtwerbungen mit bewegtem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

B.1.6 Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern wird untersagt.

### B.2 Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als begrünte Flächen anzulegen.

## **C KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **C.1 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als vernässungsgefährdeter Bereich eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Siehe auch E.4 Hinweise unter E.4, Unterpunkt Vernässungsgefährdetes Gebiet.

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **D.1 Gewässerrandstreifen**

Darstellung des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 10,00m gem. Planauskunft der HLNUG für die Gewässer Schwarzer Graben (Flst.Nr. 175 und Flst.Nr. 172) sowie Landgraben (Flst.Nr. 91 und Flst.Nr. 101) in Planzeichnung.

Gemäß §23 Abs. 2 des Hessischen Wassergesetz (HWG) sind im Gewässerrandstreifen über § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
2. das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1.01.2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
3. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
4. die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

### **D.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (siehe auch E.4 Hinweise unter E.4, Unterpunkt Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried). Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

### **D.3 Bodendenkmal**

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine historische Wege-/Straßenführung, die das Plangebiet diagonal von der westlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe der Bestandsbebauung quert.

#### **D.4 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Siehe auch Hinweise unter E.4, Unterpunkt Hochwasserschutz.

### **E HINWEISE**

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Stadt Viernheim wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

#### **E.1 Archäologische Funde**

##### Bodendenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Die Lage des Bodendenkmals ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um eine historische Wege-/Straßenführung, die das Plangebiet diagonal von der westlichen zur südlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe der Bestandsbebauung quert.

Bei Erdarbeiten muss damit gerechnet werden, dass jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Sämtliche geplante Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auch Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle anzuzeigen (§21 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 28 DSchG) wird hingewiesen.

#### **E.2 Bodenschutz**

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Bei Eingriffen in den Boden, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die entsprechende Stelle des Regierungspräsidiums zu informieren.

#### **E.3 Kampfmittel**

Luftbildauswertungen haben keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Mu-

nitionsbelastung der Fläche vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **E.4 Hochwasserschutz / Schutz des Grundwassers/ Wasserversorgung/ Abwasser**

##### Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von Flächen des Hochwasserschutzes (s. Regionalplan) teilweise überlagert. In den Kartenwerken des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird es als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten klassifiziert. Hochwasserereignisse / Überschwemmungen können zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen. Durch Bauvorsorge sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen (insb. auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG). Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Nutzungen eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten den ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfälle verursachen.

##### Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. 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, sind zu beachten. Durch Umsetzung dieser Fachplanung können sich großflächige Grundwasserspiegelschwankungen ergeben.

##### Vernässungsgefährdetes Gebiet

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-2 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es sind entsprechend die erforderlichen baulichen Vorkehrungen (z.B. Einbindetiefe von Gebäuden, spezielle Gründungsmaßnahmen) zu treffen.

##### Grundwasserfreilegungen und -haltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine ggf. während der Bauphase erforderliche Grundwasserhaltung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

##### Baugesuch

Bei Baugesuchen ist die Entwässerungssatzung der Stadt Viernheim in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der Planung der Entwässerungsanlagen zu beachten.

##### Versickerungsanlagen

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind 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“ zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **E.5 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

#### **E.6 Artenschutz**

Es dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nur von Oktober bis Ende Februar.
- bei Rodung bestehender Gehölze sind Ersatzpflanzungen gemäß den Maßnahmen A.10.3, A.10.4. und A.10.6. spätestens innerhalb derselben Vegetationsperiode durchzuführen

#### **E.7 Baulicher und abwehrender Brandschutz**

Auf die einschlägigen Rechtsvorschriften wird verwiesen.

- An-, Zu- und Durchfahrten sowie zu Flächen für die Feuerwehr betreffend: § 5 HBO, Anhang 14 H-VV TB sowie DIN 14090:2003-05
- Sicherstellung von Rettungswegen über Rettungsgerät der Feuerwehr: § 36 HBO i. V. m. Anhang 14 H-VV TB und DIN 14090:2003-05.
- § 53 Abs.1 S.1 HBO u. A. i. V. m. §§ 2 Abs. 9 Nr. 17 und 53 Abs.2 HBO.

#### **E.8 Bauantragsstellung**

Bei Bauantragstellung ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das Bauvorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen dargestellt sind.

## F PFLANZLISTE

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes zusammengestellt wurde. Sie enthalten neben standortheimischen Arten auch Sorten, die für den Verkehrsraum geeignet sind. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides**	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus**	Bergahorn	1. Ordnung
Fagus sylvatica**	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia**	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*/**	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*/**	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata**	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire**		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

\*\*standortheimisch

### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraister	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung



**Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

<b>Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Pflanzgroe</b>	<b>Stk</b>
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100	12
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100	12
Cornus sanguinea (CS)	Gemeiner Hartriegel	2xv o.B. 100-150	8
Ligustrum vulgare (LV)	Liguster	2xv o.B. 5 Tr. 60-100	12
Lonicera xylosteum (LX)	Rote Heckenkirsche	2xv o.B. 100-150	8
Rhamnus catharticus (RC)	Kreuzdorn	2xv o.B. 100-150	11
Salix viminalis (SV)	Korb-Weide	4 Tr. 100-150	10
Salix cinerea (SC)	Asch-Weide	4 Tr. 100-150	10
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150	10
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150	7