

Satzung

über den Bebauungsplan „Nr. 293 Nordweststadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Viernheim hat am _____._____._____ aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Hessen (HGO) – jeweils in den am _____._____._____ rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Nr. 293 Nordweststadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom _____._____._____ maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom _____._____._____
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom _____._____._____
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom _____._____._____

Anlagen

Nachrichtliche Übernahme (C)	in der Fassung vom _____._____._____
Hinweise (D)	in der Fassung vom _____._____._____
Pflanzlisten (E)	in der Fassung vom _____._____._____
Sortimentsliste (F)	in der Fassung vom _____._____._____
Regelquerschnitte (G)	in der Fassung vom _____._____._____
Begründung (Teil A)	in der Fassung vom _____._____._____
Umweltbericht (Teil B)	in der Fassung vom _____._____._____

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutz SAP	in der Fassung vom 21.11.2022
Artenschutz Prüfung CEF-Flächen	in der Fassung vom 26.06.2024
Artenschutz Maßnahmenkonzept	in der Fassung vom 02.07.2025
Artenschutz Ausgleichsflächen	in der Fassung vom August 2025
Boden	in der Fassung vom 30.05.2022
Einzelhandel	in der Fassung vom 11.07.2025
Kampfmittel	in der Fassung vom 17.04.2024
Naturschutzfachlichen Kompensation	in der Fassung vom 25.08.2025
Schalltechnische Stellungnahme	in der Fassung vom 09.03.2018
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 31.10.2025
Verkehrsgutachten	in der Fassung vom Juni 2025

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 HBO handelt, wer den aufgrund von § 91 HBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Nr. 293 Nordweststadt II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Stadtverordnetenbeschlüssen übereinstimmen.

Stadt Viernheim, am __. __. ____

Matthias Baaß, Bürgermeister



STADT
VIERNHEIM

**STADT
VIERNHEIM**

Bebauungsplan Nr. 293 "Nordweststadt II"

Entwurf

Fassung vom 31. Oktober 2025

Bebauungsplan

Stand: 31.10.2025
bestehend aus:

Planzeichnung mit zeich-
nerischen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen
(A-G) Blatt 1-46

Projekt-Nr.:

Datum:

31. Oktober 2025

KEP 536/53

Geprüft:

Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Plan-Nr.:

Projektbearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin
Philipp Bopp, Ralf Münch, Fabian Roth, Walter Rhiem

Layout:

Projektzeichner:

H. Göpfert

Maßstab:

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

REGIOPLAN |



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

A.1.1 Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im eingegrenzten Bereich (s. Planzeichnung Viernheim 030, Viernheim 037 im Radius von 300 m) ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist.

A.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, und
- Anlagen für die Verwaltung.

Ausgeschlossen sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Selbständige Werbeanlagen.

A.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen“ (§ 11 BauNVO)

Großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste F sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Die Verkaufsfläche (VKF) beträgt mindestens 1.200 m² und maximal 1.800 m².
- Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Die Verkaufsfläche darf 0,15 m² je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Die Abgabe von Aktionswaren ist ausgeschlossen.

Allgemein zulässig sind:

- gewerbliche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind,

- sonstige Dienstleistungsbetriebe,
- Büros sowie Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe i. S. d. § 13 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sowie deren Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SO 1b ist oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnnutzung zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Auf die Emissionskontingentierung im Sondergebiet gemäß textlicher Festsetzung A.13.6 wird verwiesen.

Ausgeschlossen sind alle anderen nicht von der Festsetzung umfassten Nutzungen sowie :

- Lagerhäuser und Lagerplätze.

A.2 Maß der Baulichen Nutzung WA 1 bis WA 4 und SO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im **WA** beträgt die max. zulässige **GRZ** **0,4**

Im **SO** beträgt die max. zulässige **GRZ** **0,6**

Im **WA 2** gilt bei der Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern eine GRZ von **0,5** für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Doppelhaushälfte, Reihenendhäuser).

Im **WA 2** gilt bei der Errichtung von Reihenhäusern eine GRZ von **0,6** für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser).

Die jeweils festgesetzte GRZ darf ausschließlich durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50% bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Im **WA 1 und WA 2** sind zwingend **2** Vollgeschosse zu errichten.

Im **WA 3/ WA 3*** sind zwingend **3** Vollgeschosse zu errichten.

Im **WA 4** sind mindestens **3** Vollgeschosse und höchstens **4** Vollgeschosse zu errichten.

Im **SO** sind maximal **4** Vollgeschosse zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) ist der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (müNHN) zu entnehmen.

Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils. Bei Gebäuden mit Flachdach ist dies der Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).

Überschreitungsmöglichkeit oberer Höhenbezugspunkt

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten des oberen Höhenbezugspunktes um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung des oberen Höhenbezugspunktes durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. für Luftwärmepumpen, Lüftungseinrichtungen, Fahrstuhlschächte, Oberlichter) zugelassen werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe und insgesamt höchstens 10 % des Daches in der Fläche. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen.

Höhenlage Baugrundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke ist so zu gestalten, dass ein geordneter Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und angrenzende Grundstücke gewährleistet ist.

Das Gelände ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudefassade aufzufüllen. Die maximal zulässige Geländehöhe entspricht der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Grundstücken in 2. Reihe ist die private Erschließungsfläche maßgeblich.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie der Einbindung der baulichen Anlagen, der Gestaltung von Freiflächen und Zufahrten sowie der Anlage von Versickerungsmulden dienen.

Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind auf dem eigenem Grundstück durch Böschungen (max. 30° Neigung) oder Stützmauern (max. 1,0 m Höhe) auszugleichen. Mehrere Stützmauern sind terrassiert mit mindestens 1,0 m horizontalem Versatz auszuführen.

A.3 Maß der baulichen Nutzung WA 5 und WA 6

(Bestandsanschluss Bebauungsplan Nr. 239-3 Nordweststadt 3. Änderung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

A.3.1 Grundflächenzahl GRZ

Im **WA 5 und 6** beträgt die max. zulässige **GRZ** **0,4**

Die jeweils festgesetzte GRZ darf ausschließlich durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

A.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Im **WA 5 und WA 6** sind **2** Vollgeschosse zulässig.

A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (max. TH und max. FH) wird wie folgt festgesetzt:

Im **WA 5** und **WA 6** ist eine $TH_{\max}$ von 6,0 m und eine FH max. von 11,5 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Fassade mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen. Die maximale Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils.

Im WA 5 und WA 6 gelten folgende Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (müNHN):

- WA 5 Rektor-Mayr-Straße: 98,44 m. ü. NHN
- WA 5 Ritter-Reich-Straße: 98.70 m. ü. NHN
- WA 6 Ludwig-Erhard-Straße: 98.38 m. ü. NHN

A.4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Offene Bauweise

WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und **SO** s. Planzeichnung

A.4.2 Abweichende Bauweise

Für **WA 4** wird die abweichende Bauweise 1 (a1) als bedingt geschlossene Bauweise festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es kann ein seitlicher Abstand des Hauptbaukörpers eingehalten werden, wenn durch Baugrenzen ein seitlicher Grenzabstand vorgesehen ist oder die Lücke durch einen an der Attika (Abschluss der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) mindestens 9 m hohen Anbau oder Bauteil geschlossen wird.

Für **WA 6** wird die abweichende Bauweise 2 (a2) als bedingt geschlossene Bauweise festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es kann ein seitlicher Abstand des Hauptbaukörpers eingehalten werden, wenn die Lücke durch einen an der Traufe mindestens 2,50 m hohen Anbau oder Bauteil geschlossen wird.

A.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

A.5.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

A.5.2 Überschreitungsmöglichkeit

Die Baugrenze kann mit Terrassen, sofern es sich nicht um eine straßenseitige Baugrenze handelt, um bis zu 2 m überschritten werden.

Die Baugrenzen und Baulinien können durch Rankgerüste für Fassadenbegrünungen auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Tiefe bis max. 0,5 m überschritten werden.

A.6 **Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.6.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf der Zufahrtsseite ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze über die gesamte Breite der Zufahrt einzuhalten.

A.6.2 Im **WA 3/ WA3*** und **WA 4** sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, ab der Anzahl von 8 Wohneinheiten (WE) je Gebäude in Tiefgaragen (unterirdische Garagengeschosse) nachzuweisen. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

A.7 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

A.8 **Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Baugebiet WA 3* müssen mindestens 50 % der Wohneinheiten eines Gebäudes dem besonderen Wohnbedarf von Menschen mit körperlichen Einschränkungen gerecht werden. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt, wenn die betreffenden Wohnungen die Anforderungen der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“ in der jeweils geltenden Fassung oder einer diese ersetzenden Norm erfüllen.

Im Baugebiet WA 3* müssen alle gemeinschaftlich genutzten Erschließungsflächen (z. B. Hauseingänge, Flure, Treppenhäuser, Aufzüge) sowie gemeinschaftlich nutzbare Außenanlagen (z. B. Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, Spielplätze, Gemeinschaftsgärten) barrierefrei nutzbar sein, sofern sie von Bewohnerinnen und Bewohnern der barrierefreien Wohnungen erreicht oder genutzt werden müssen.

Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

A.9 **Versorgungsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

s. Planeintrag

A.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die öffentlichen Grünflächen (ÖG) werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

ÖG 1: Gehölze

Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölze.

ÖG 2: Spiel, Bewegung und Aufenthalt.

Anlage von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen. Durchwegungen für Fußgänger. Gebietsbegrünung. Retentionsflächen Niederschlagswasser.

ÖG 3: Fuß- und Radwegeverbindung „Rennweg“

Zentrale Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufenthalts- und Bewegungsangeboten. Gebietsbegrünung.

ÖG 4: Erhalt Gehölze und Eingrünung Gebietsrand

Erhalt bestehende Gehölze; Gebiets- und Ortsrandeingrünung, Retentionsflächen Niederschlagswasser, Durchwegung für Fußgänger, Aufenthalts- und Spielflächen.

A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.11.1 Maßnahme 1 (M 1) Vermeidungsmaßnahme - Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gesamtes Plangebiet:

Das im gesamten **Plangebiet** anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, das nicht zur Verdunstung gebracht wird, ist zur Versickerung zu bringen, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Das auf den **privaten Bauflächen** (WA und SO) anfallende Niederschlagswasser ist auf den Dachflächen mithilfe eines begrünten Retentionsdaches zurück zu halten. Hierfür sind Dächer als Retentionsdach (Flachdach) herzustellen und mit einer Substratstärke von mind. 12 cm extensiv zu begrünen sowie dauerhaft begrünt zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dächer kleiner als 10 m². Die Begrünung hat flächig mit einer artenreichen Saatmischung zu erfolgen.

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten, Aufzugschächte, Austrittspodeste, Wartungswege etc.). Das höchstzulässige Maß der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht beträgt insgesamt höchstens 25% des Daches in der Fläche.

Auf **jedem privaten Baugrundstück (WA und SO)** ist eine Zisterne zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 3 m³ je 100 m² überbauter und befestigter Fläche zu errichten. Die Zisterne ist dauerhaft betriebsbereit zu halten und vorrangig zur Gartenbewässerung oder sonstigen nicht-trinkwasserrelevanten Zwecken zu nutzen. Eine Ableitung von Überlaufwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder über geeignete Maßnahmen (z. B. Rigolen, Mulden) schadlos zurückzuhalten. Die Ausführung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

A.11.2 Maßnahme 2 (M 2) Minderungsmaßnahme - Versickerungsfähige Beläge
Gesamtes Plangebiet:

Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende, unversiegelte Flächen des eigenen Grundstücks geleitet und dort versickert werden oder der Zisterne zugeleitet werden.

A.11.3 Maßnahme 3 (M 3) Minderungsmaßnahme - Umweltschonende Beleuchtung
Gesamtes Plangebiet:

Die Außen- und Wegbeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen ist mit artenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten nur dort, wo sie tatsächlich benötigt werden mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

A.11.4 Maßnahme 4 (M 4) Vermeidungsmaßnahme - Vermeidung von Vogelschlag und Fledermauskollisionen
Private Grundstücke:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und Fledermauskollisionen sind bei allen baulichen Anlagen mit transparenten oder stark reflektierenden Außenflächen geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos umzusetzen. Die Maßnahmen müssen dem Stand der Technik entsprechen.

A.11.5 Maßnahme 5 (M 5) Vermeidungsmaßnahme - Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren
Private Grundstücke:

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

A.11.6 Maßnahme 6 (M 6) Vermeidungsmaßnahme - Erhalt von Bäumen
Kreisverkehrsplatz:

Die zu erhaltenden Bäume am Kreisverkehrsplatz Wormser Straße sind während der Tiefbauarbeiten zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen besonders zu beachten:

- Arbeiten im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich plus 1,50 m Radius) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nur mit einem Saugbagger durchzuführen. Beeinträchtigungen des Wurzelraumes während der Bauphase durch Lagern von Baumaterialien und Befahren mit Baumaschinen sind unbedingt zu vermeiden.
- Die zu erhaltenden Bäume sind mit einer stabilen Bohlenummantelung möglichst bis zum Kronenansatz, jedoch mindestens bis 2,0 m Stammhöhe während der gesamten Bauzeit zu schützen.

A.11.7 Maßnahme 7 (M 7) Vermeidungsmaßnahme - Pflanzeerhalt ÖG 1 und ÖG 4
Öffentliche Grünfläche:

Die innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gelegenen Gehölze sind zu erhalten, während der Tiefbaumaßnahmen zu schützen sowie bei Abgang gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen. Als Pflegemaßnahme ist der Unterwuchs zu entfernen und die Einzelbäume invasiven gebietsfremden Arten gemäß der Unionsliste der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 zu entfernen.

A.11.8 Maßnahme 8 (M 8) Minderungsmaßnahme - Pflanzgebot Straßenbäume
Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Öffentliche Grünfläche KVP Wormser Straße:

Zeichnerisch festgesetzte Bäume: Die Lage und Anzahl der festgesetzten Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage ist geringfügig (+/- 5 m) variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Absolut festgesetzte Bäume: Die Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt ist der Systemskizze auf der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage wird in der Erschließungsplanung bestimmt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf die absolut festgesetzte Anzahl nicht anrechenbar.

Die Bäume sind als Hochstamm 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang muss mindestens 20/25 cm, mind. 4 x verpflanzt betragen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Hinweis: Es wird empfohlen, in einem Straßenzug Baumarten im Sinne einer klimaangepassten Planung zu variieren.

A.11.9 Maßnahme 9 (M 9) Minderungsmaßnahme - Pflanzgebot Bäume
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Quartiersplatz und Zweckbestimmung Mobilität:

Je angefangene 200 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Quartiersplatz und Zweckbestimmung Mobilität ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste 2) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.11.10 Maßnahme 10 (M 10) Minderungsmaßnahme - Ergänzende Gehölzpflanzung
Öffentliche Grünfläche ÖG 1:

Als ergänzende Bepflanzung ist innerhalb der ÖG 1, die noch nicht mit Gehölzen bewachsen ist, ein Gehölz aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 1 m² Grünfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von v. Str. 60-100, 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

Als Übergang zur westlich angrenzenden Verkehrsfläche ist ein Wiesensaum (Regiosaatgut) mit 4 m Tiefe anzulegen.

A.11.11 Maßnahme 11 (M 11) Minderungsmaßnahme - Pflanzbindung

Öffentliche Grünfläche ÖG 2 und ÖG 3:

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 sind auf mind. 10 % der Flächen (Feld-) Gehölzinseln aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 1 m² Grünfläche ist dort mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Zusätzlich ist in der ÖG 2 und ÖG 3 je angefangene 200 m² ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

Die Flächen innerhalb der ÖG2 und ÖG3, die nicht für Aufenthalts- Spiel- und Bewegungsangebote sowie Durchwegung und Gehölzpflanzungen überplant werden, sind als naturnahe Grünlandeinsaat (Regiosaatgut) anzulegen und extensiv zu pflegen. Mindestens 50 % der Flächen sind als Blühwiesen anzulegen. Die Flächen sind extensiv zu Bewirtschaften und durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittguts zu pflegen (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd frühestens Ende August, mit alternierend verbleibenden Altgrasinseln von 30% der Fläche).

A.11.12 Maßnahme 12 (M 12) Minderungsmaßnahme - Pflanzbindung

Öffentliche Grünfläche ÖG 4:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 4 sind auf mind. 30% der Flächen (Feld-) Gehölzinseln aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Pro 2 m² Grünfläche ist dort mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Zusätzlich ist in der ÖG 4 je angefangene 150 m² ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt zu pflanzen.

Die Flächen innerhalb der ÖG 4, die nicht für Aufenthalts- Spiel- und Bewegungsangebote sowie Durchwegung und Gehölzpflanzungen überplant werden, sind als naturnahe Grünlandeinsaat (Regiosaatgut) anzulegen und extensiv zu pflegen.

A.11.13 Maßnahme 13 (M 13) Minderungsmaßnahme - Mindestbegrünung

Allgemeines Wohngebiet:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (s. Pflanzliste 2 und 3) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Statt eines Baumes können auch 5 Sträucher (Pflanzliste 4) gepflanzt werden. Pro m² Grünfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Zusätzlich sind 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimische Sträucher der Pflanzliste 4 anzulegen. Pro 1 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt zu pflanzen.

A.11.14 **Maßnahme 14 (M 14) Minderungsmaßnahme - Fassadenbegrünung**

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 4:

Im WA1 bis WA 4 sind geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen mit einer Breite ab **3,00 m** boden- oder wandgebunden nach Pflanzliste 5 zu begrünen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

Hinweis: WA 5 und WA 6 sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da dies angeschnittene Grundstücke sind, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordweststadt“ liegen.

Die Fassadenbegrünung hat bei einer **bodengebundenen Begrünung** (Pflanzen wurzeln im Erdreich) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste IV – bodengebundene Begrünung zu erfolgen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Je Pflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² herzustellen.

Die Fassadenbegrünung hat bei einer **wandgebundenen Begrünung** mit Pflanzen gemäß Pflanzliste IV – wandgebundene Begrünung in Pflanzkörben zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Begrünung entfällt, wenn auf dem betreffenden Fassadenabschnitt eine dauerhaft installierte Photovoltaikanlage (Fassaden-PV) vorgesehen ist, die mindestens 80 % der betreffenden Fassadenfläche überdeckt.

A.11.15 **Maßnahme 15 (M 15) Minderungsmaßnahme - Mindestbegrünung**

Sondergebiet: Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatzfläche oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (s. Pflanzliste 2) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume, die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim zu pflanzen sind, können auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

**A.11.16 Maßnahme 16 (M 16) Minderungsmaßnahme - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Sondergebiet:**

Innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, ist ein Gehölz aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Pro 1 m² Grünfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von v. Str. 60-100, 2 x verpflanzt, zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich angrenzen, sind Hecken nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Gehölze mit einer Höhe von über 2,0 m sind nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Als Übergang zur westlich angrenzenden Ackerfläche ist in der Abstandsfläche ein Wiesensaum (Regiosaatgut) anzulegen. Die Flächen sind extensiv zu Bewirtschaften und durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittguts zu pflegen (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd frühestens Ende August, mit alternierend verbleibenden Altgrasinseln von 30% der Fläche).

**A.11.17 Maßnahme 17 (M 17) Minderungsmaßnahme - Fassadenbegrünung
Sondergebiet:**

Geschlossene Fassadenabschnitte ohne Tür-, Tor- und Fensteröffnungen sind ab einer Größe von **50 m²** boden- oder wandgebunden nach Pflanzliste 5 zu begrünen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

Die Fassadenbegrünung hat bei einer **bodengebundenen Begrünung** (Pflanzen wurzeln im Erdreich) mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste IV – bodengebundene Begrünung zu erfolgen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Je Pflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² herzustellen.

Die Fassadenbegrünung hat bei einer **wandgebundenen Begrünung** mit Pflanzen gemäß Pflanzenliste IV – wandgebundene Begrünung in Pflanzkörben zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Begrünung entfällt, wenn auf dem betreffenden Fassadenabschnitt eine dauerhaft installierte Photovoltaikanlage (Fassaden-PV) vorgesehen ist, die mindestens 80 % der betreffenden Fassadenfläche überdeckt.

**A.11.18 Maßnahme 18 (M 18) Minderungsmaßnahme - Tiefgaragen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche
Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet:**

Nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung ist die Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht auf mindestens 1,2 m zu erhöhen. Die Oberkanten der Vegetationstragschicht auf den

Tiefgaragen müssen niveaugleich mit den Geländeoberkanten der daran angrenzenden Flächen abschließen.

A.11.19 **Maßnahme 19 (M 19) CEF-Maßnahme 1 – Zauneidechse**

Maßnahmenfläche Flur 18, Flst. 221/1:

Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse wird innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche A1 (Flur 18, Flst. 221/1) folgende Maßnahme durchgeführt:

Vorbereitung der Maßnahmenfläche und Umsiedlung der Zauneidechsen auf die vorbereitete Maßnahmenfläche A 1 (Flur 18, Flst. 221/1) nach Absammlung von der Eingriffsfläche.

Anlage, Sicherung, Überwachung (Monitoring) der Ersatzlebensräume entsprechend der Vorgaben des Maßnahmenkonzeptes (Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim; Bioplan, 02.07.2025) auf einer Gesamtfläche von 11.666 m².

Hierfür sind auf der Maßnahmenfläche A1 13 Vollhabitate und 13 Reisighaufen für Eidechsen herzustellen. Auf der gesamten Fläche (11.666 m²) ist ein sonstiger Magerrasen (Regiosaatgut UG 9) anzulegen. Umlaufend ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen und auf der Nord- und Süd-seite der Fläche jeweils eine Totholzbarriere zu errichten sowie zwei Hinweisschilder aufzustellen.

Für die Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

A.11.20 **Maßnahme 20 (M 20) CEF-Maßnahme 2 - Vögel**

An Liegenschaften bzw. auf Geländen der Stadt Viernheim:

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden vorgezogene Ausgleichs-, (CEF-)Maßnahmen nach den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeptes zum Vorhaben „Nordweststadt II“ in Viernheim, (Bioplan, 02.07.2025) durchgeführt.

Diese bestehen aus der Installation artspezifisch geeigneter Nistkästen/Nisthilfen mit Prädatorenschutz. Im Einzelnen werden angebracht:

- Feldsperling: 9 Stk.
- Haussperling: 27 Stk.
- Star: 3 Stk.
- Blaumeise: 4 Stk.
- Kohlmeise: 12 Stk.
- Hausrotschwanz: 2 Stk.

Die Anbringung erfolgt an Liegenschaften bzw. auf Geländen der Stadt Viernheim. Die Standorte der Nistkästen sind zu dokumentieren. Nach der Umsetzung ist ein Monitoring gemäß Maßnahmenkonzept durchzuführen. Für die Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die Dokumentation der Standorte mit Angabe von Koordinaten erfolgt zum Satzungsbeschluss.

A.11.21 Maßnahme 21 – 23 Ausgleichsmaßnahmen (M 21, M 22, M23)

Betrifft externe Ausgleichsmaßnahmen M 21, M 22, M23:

Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen M 21 bis M 23 sicher zu stellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-maliges Monitoring (im 1., 3., und 5. Jahr nach der Aussaat) durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

A.11.22 Maßnahme 21 (M 21) Ausgleichsmaßnahme A 1 – Ausgleichsfläche Nord

Externe Ausgleichsfläche Flur 18, Flst. 221/1:

Entspricht der Fläche für CEF-Maßnahme 1 – Zauneidechse (Größe 11.666 m²).

Aufwertung der bestehenden Ackerbrache und dauerhafte Pflege der Fläche als Ersatzlebensraum der Zauneidechse. Die bestehende Ackerbrache ist fachgerecht als sonstiger Magerrasen mit Artenschutzmaßnahmen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Hierfür werden auf der Fläche A1 13 Vollhabitate und 13 Reisighaufen für Eidechsen hergestellt. Auf der gesamten Fläche (11.666 m²) wird ein sonstiger Magerrasen (Regiosaatgut UG 9) angelegt. Umlaufend ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen und auf der Nord- und Südseite der Fläche jeweils eine Totholzbarriere zu errichten sowie zwei Hinweisschilder aufzustellen.

Ein Monitoring/Erfolgskontrolle der Zauneidechsensiedlung ist im 1., 2. und 3. Jahr nach Umsetzung durchzuführen.

Ausgangsbiotop: Ackerbrache; Zielbiotop: sonstiger Magerrasen mit Artenschutzmaßnahmen

A.11.23 Maßnahme 22 (M 22) Ausgleichsmaßnahme A 2 – Ausgleichsfläche westl. Baugebiet

Externe Ausgleichsfläche Flur 18, Flst. 156/5):

Größe 4.707 m², Ausgangsbiotop intensiver Acker, Zielbiotop sonstige Magerrasen

Auf der gesamten Fläche (4.707 m²) wird ein sonstiger Magerrasen (Regiosaatgut UG 9) angelegt.

A.11.24 Maßnahme 23 (M 23) Ausgleichsmaßnahmen A3 – A5 – Ausgleichsflächen nord-westlich Kläranlage Weinheim

Externe Ausgleichsflächen Flur 13, Flst. 63, 64 (beide teilw.) und 91/1:

A 3 Flur 13, Flst. 63, Größe 3.231 m² Anlage extensive Mähwiese auf einer Teilfläche von 2.661 m².

A 4 Flur 13, Flst. 64, Größe 12.626 m² Anlage extensive Mähwiese auf einer Teilfläche von 9.220 m².

A 5 Flur 13, Flst. 91/1, Größe 3.858 m² Anlage extensive Mähwiese auf der gesamten Fläche von 3.858 m².

Ausgangsbiotop der Flächen A 3, A 4 und A 5 jeweils intensiver Acker, Zielbiotop jeweils sonstige extensive Mähwiese.

Es handelt sich um drei benachbarte, jeweils als intensiver Acker genutzte Flächen. Zur Sicherstellung der Eingriffskompensation ist jeweils auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ein sonstiger Magerrasen herzustellen, zu entwickeln und zu pflegen. Herstellung, Entwicklung und Pflege beinhalten folgende Schritte: Einsaat mit Regiosaatgut UG 9, regelmäßige Mahd (zunächst 2-3-malige, später je nach Entwicklung 1-malige) mit Abfuhr und Verwendung des Mahdgutes.

A.12 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude und Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Flächen;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

A.13 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.13.1 Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile (SM1)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: DIN Media GmbH, 10772 Berlin) eingehalten werden.

Hiernach beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel im

Tagzeitraum $L_{a, \text{Tag}} = 62 \dots 71 \text{ dB}$

und Nachtzeitraum $L_{a, \text{Nacht}} = 65 \dots 74 \text{ dB}$.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w, \text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches;

$L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für den Tag ergeben sich für das Plangebiet aus den Abbildungen 1 bis 5, die für die Nacht aus den Abbildungen 6 bis 10.

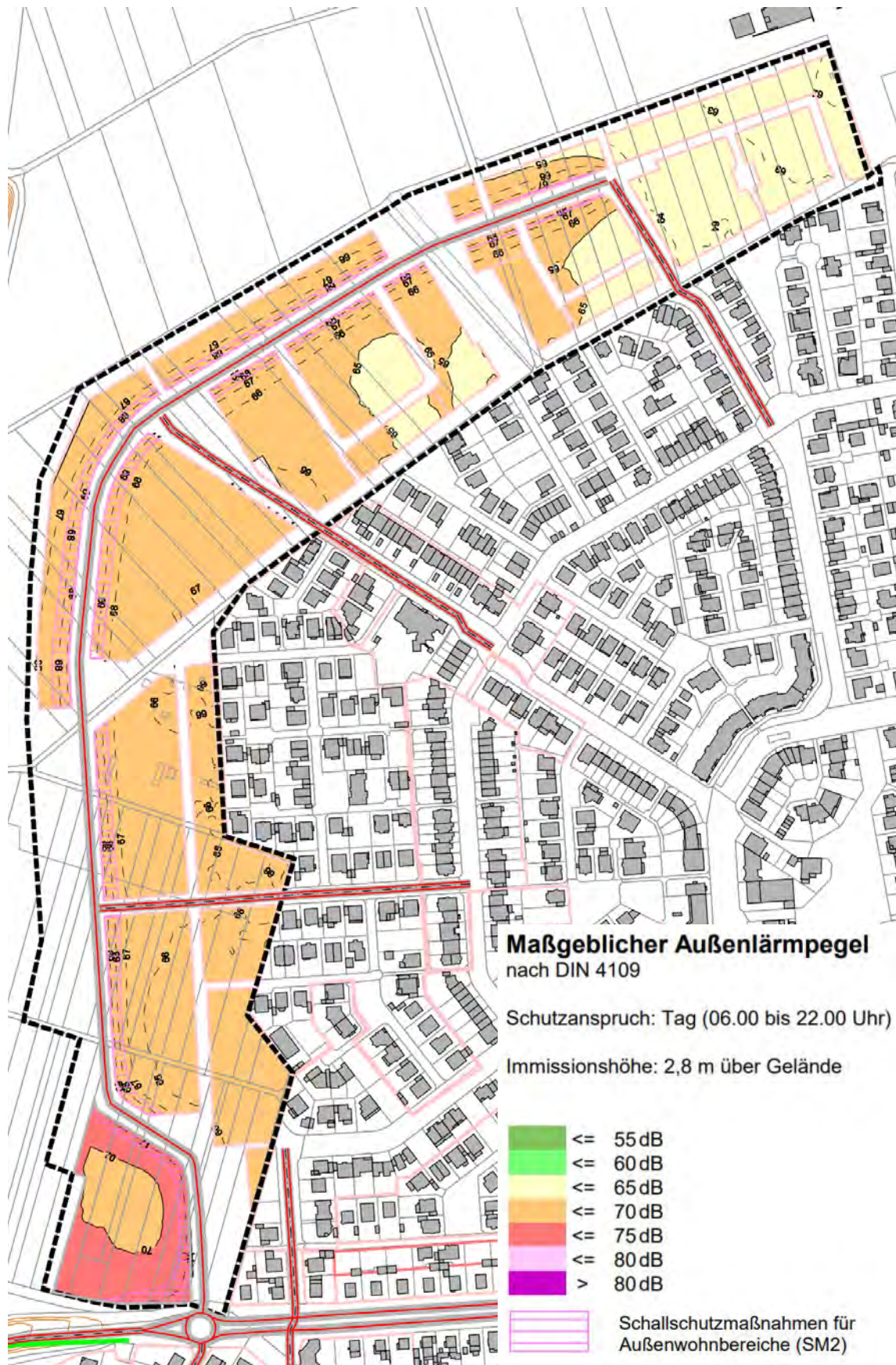


Abbildung 1: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM2 (Tag), EG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.1.1

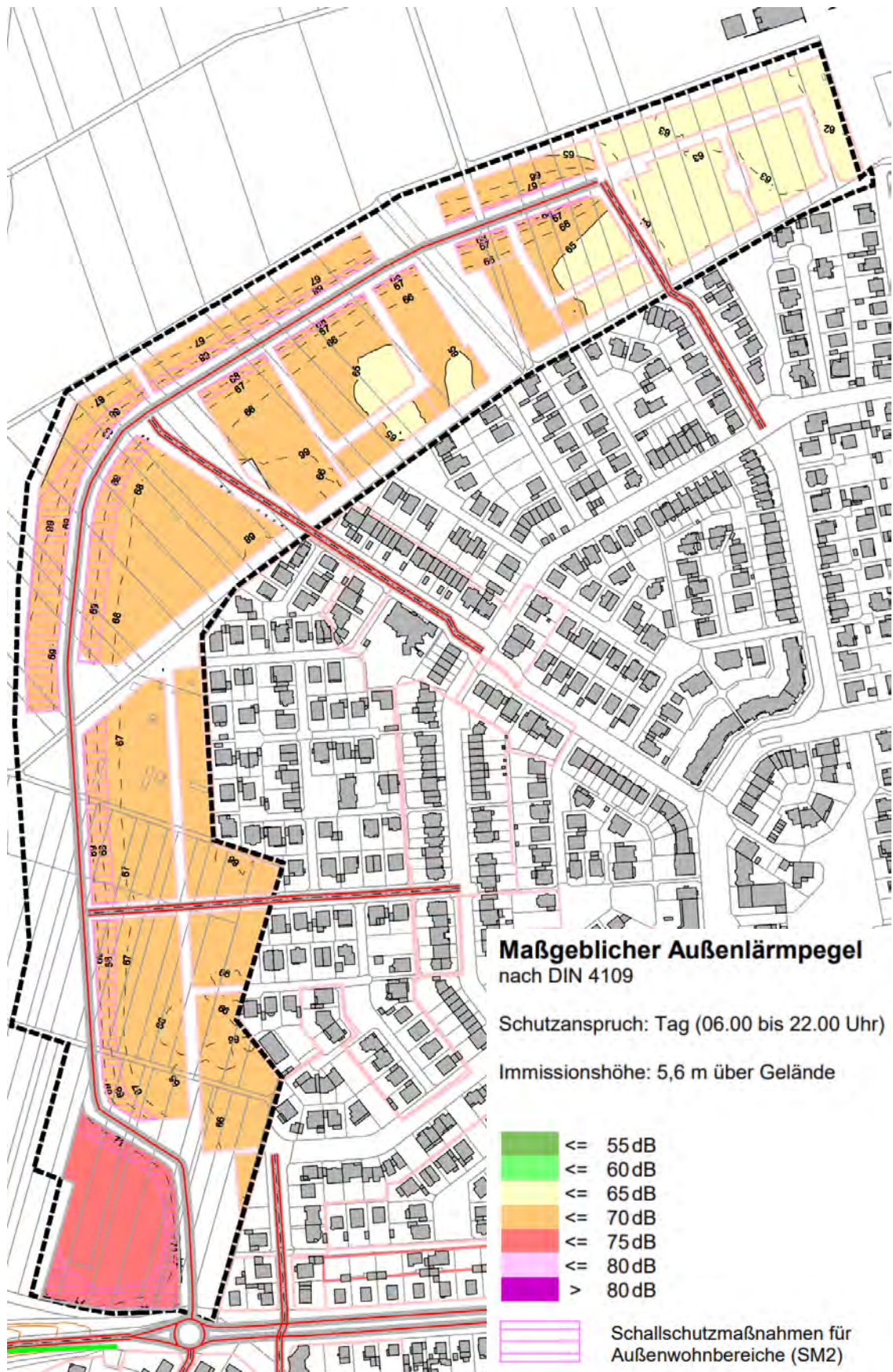


Abbildung 2: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM2 (Tag), 1.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.1.2

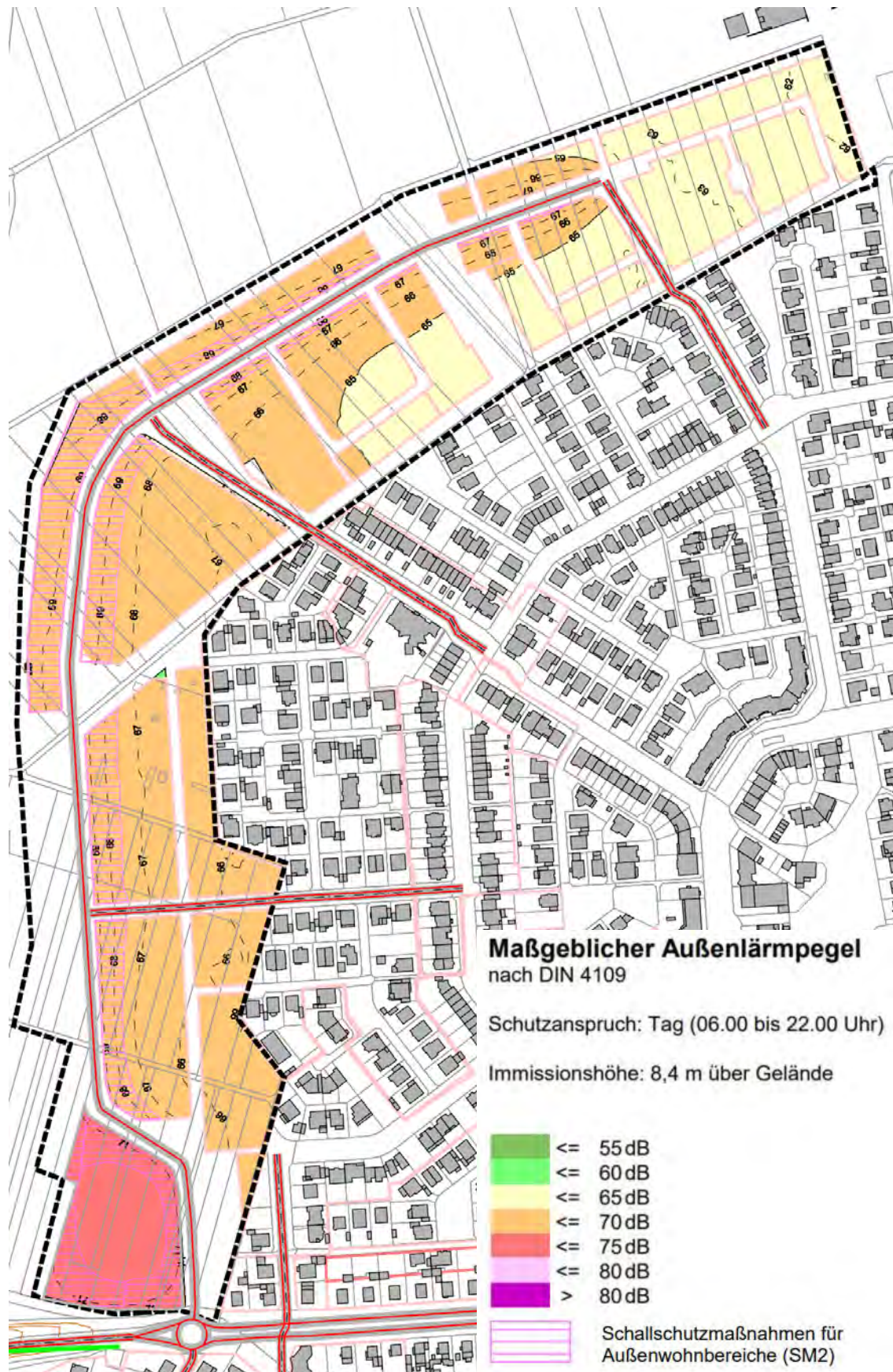


Abbildung 3: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM2 (Tag), 2.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.1.3

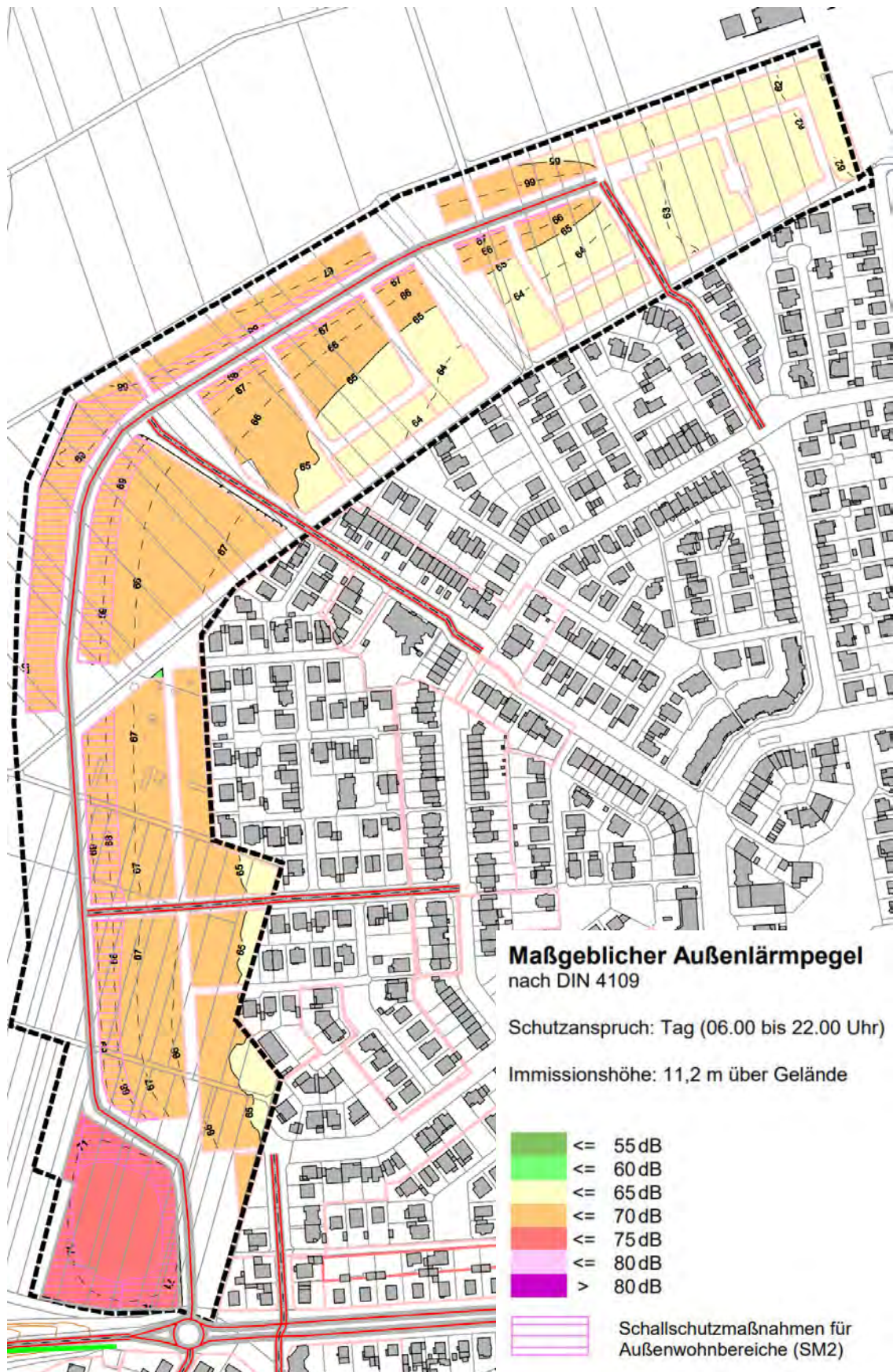


Abbildung 4: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM2 (Tag), 3.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.1.4

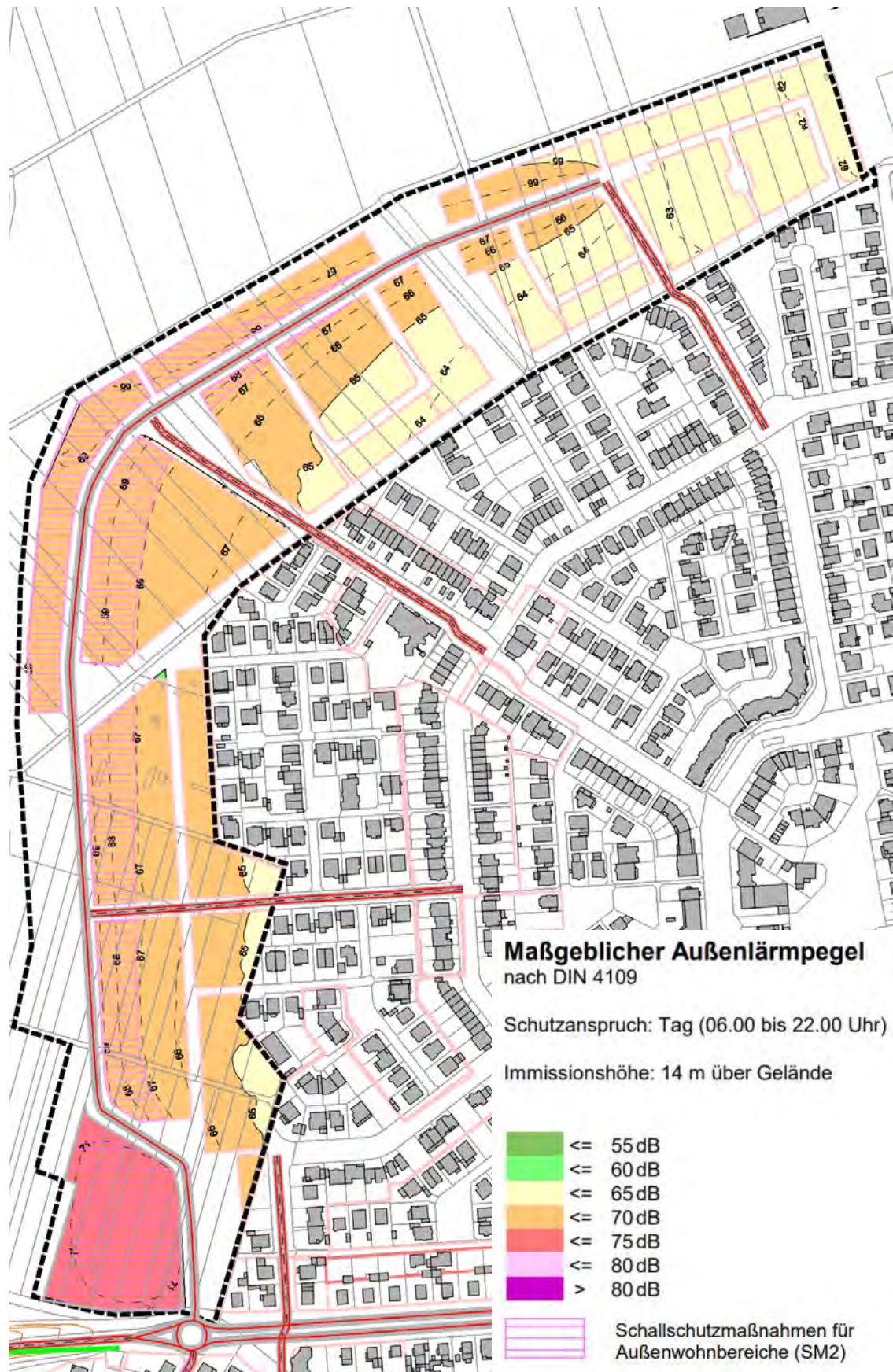


Abbildung 5: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM2 (Tag), 4.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.1.5

A.13.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche (SM2)

In den in der Planzeichnung markierten Flächen  sind für Außenwohnbereiche, wie z. B. Balkone, Terrassen, offene Loggien und ähnliches, die einen Beurteilungspegel im Tagzeitraum ($L_{r,Tag}$) von >64 dB(A) aufweisen, bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass der Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Außenwohnbereich, bei dem die Werte eingehalten werden, errichtet wird.

Die Flächen, in denen Schallschutzmaßnahmen am Tag für Außenbereiche erforderlich sind, ergeben sich für das Plangebiet aus den Abbildungen 1 bis 5.

A.13.3 Anordnung von Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (SM3)

In den in der Planzeichnung markierten Flächen  ist die Anordnung von Fenstern in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nicht zulässig, es sei denn die Fenster dienen nur zur Belichtung und die Belüftung erfolgt über Fenster an ruhigeren Fassaden.

An den Fassaden von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, die einen Beurteilungspegel im Nachtzeitraum ($L_{r,Nacht}$) von > 60 dB(A) aufweisen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn sie mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Schlafen dienenden Aufenthaltsraums, einen Wert von 60 dB(A) unterschreitet.

Die Flächen, in denen Festsetzungen zur Anordnung von Fenstern von Schlafräumen gelten, ergeben sich für das Plangebiet aus den Abbildungen 9 und 10.

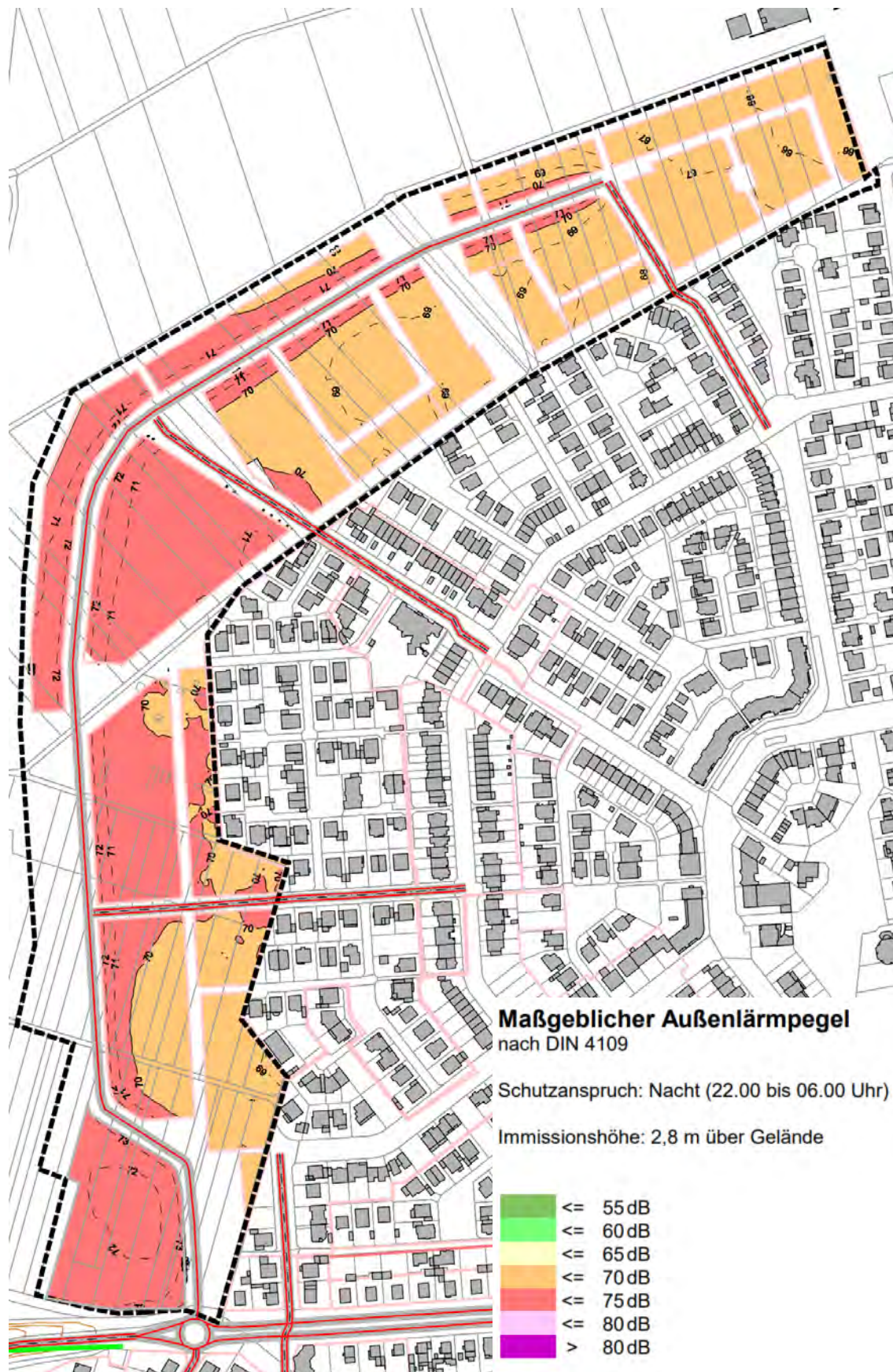


Abbildung 6: Schallschutzmaßnahme SM1 (Nacht), EG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.2.1

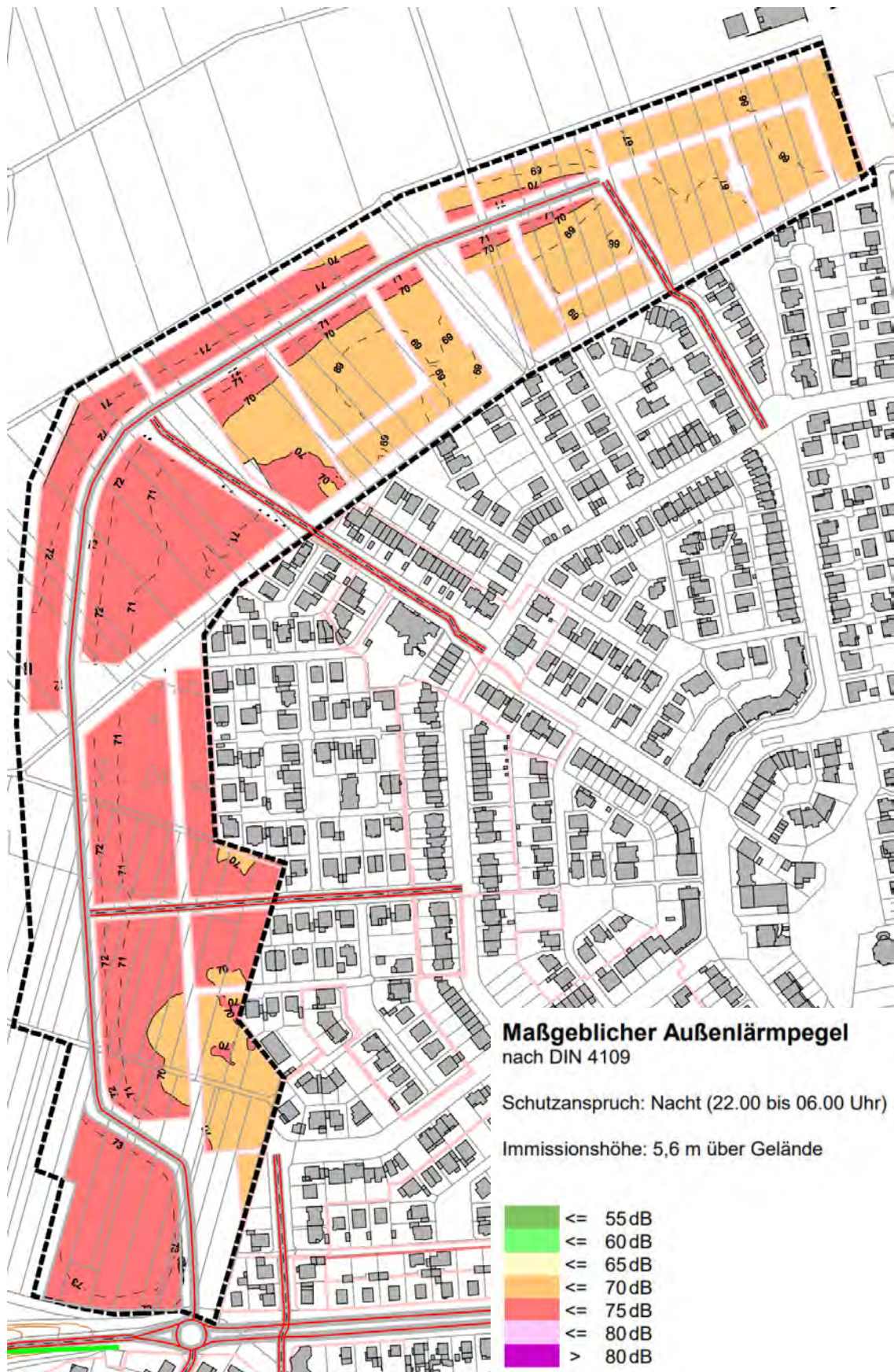


Abbildung 7: Schallschutzmaßnahme SM1 (Nacht), 1.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.2.2

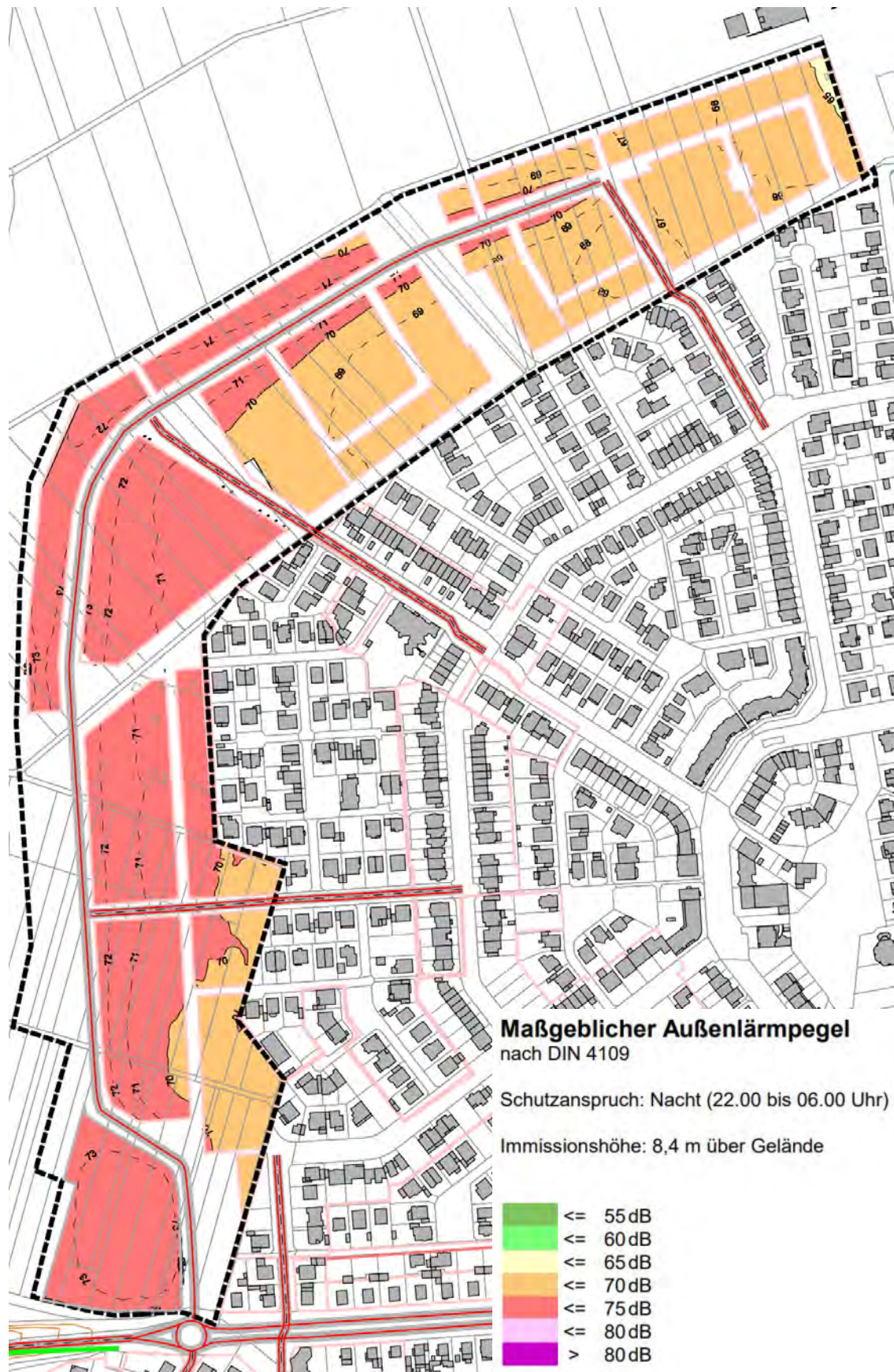


Abbildung 8: Schallschutzmaßnahme SM1 (Nacht), 2.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.2.3

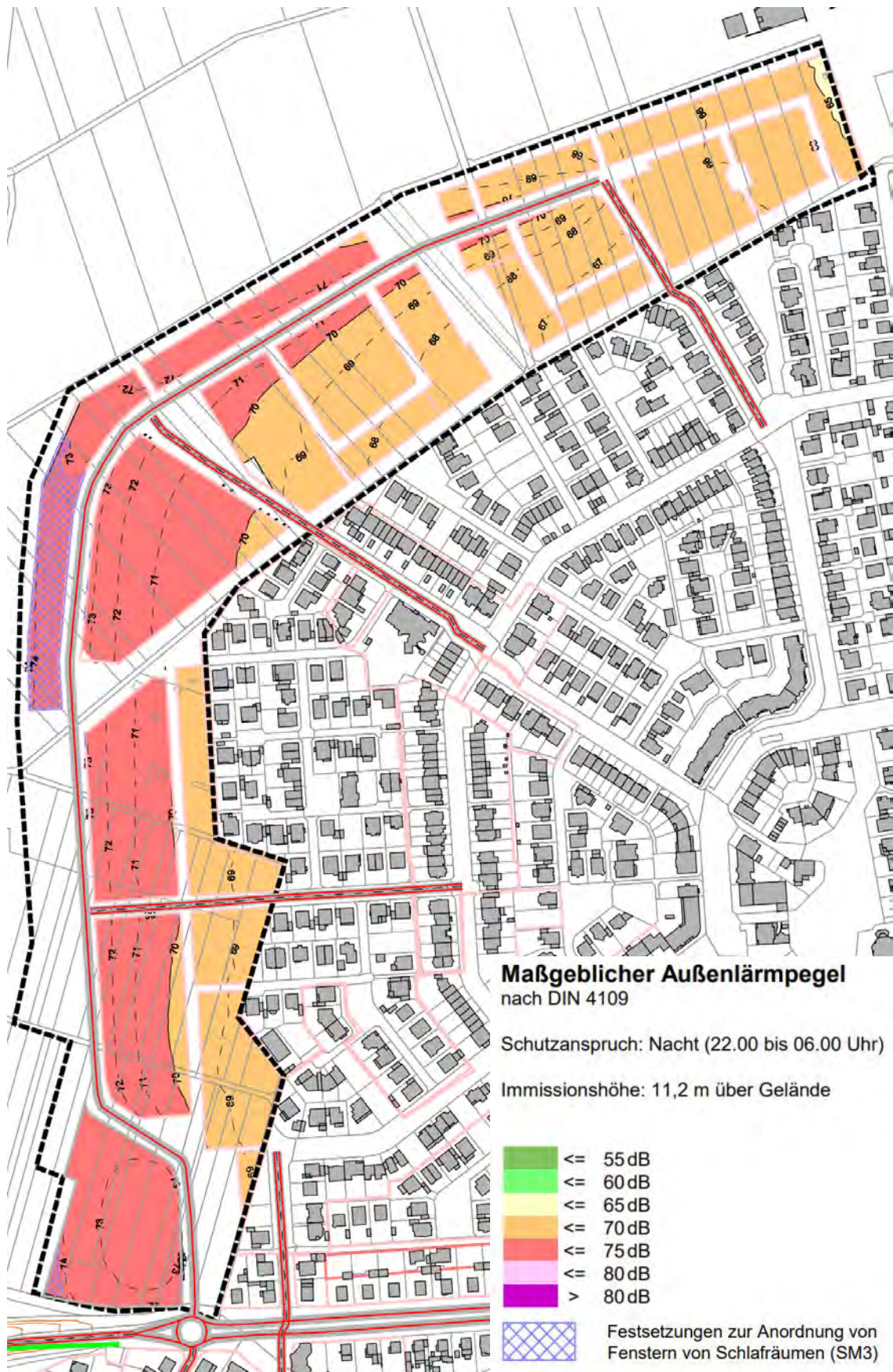


Abbildung 9: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM3 (Nacht), 3.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.2.4

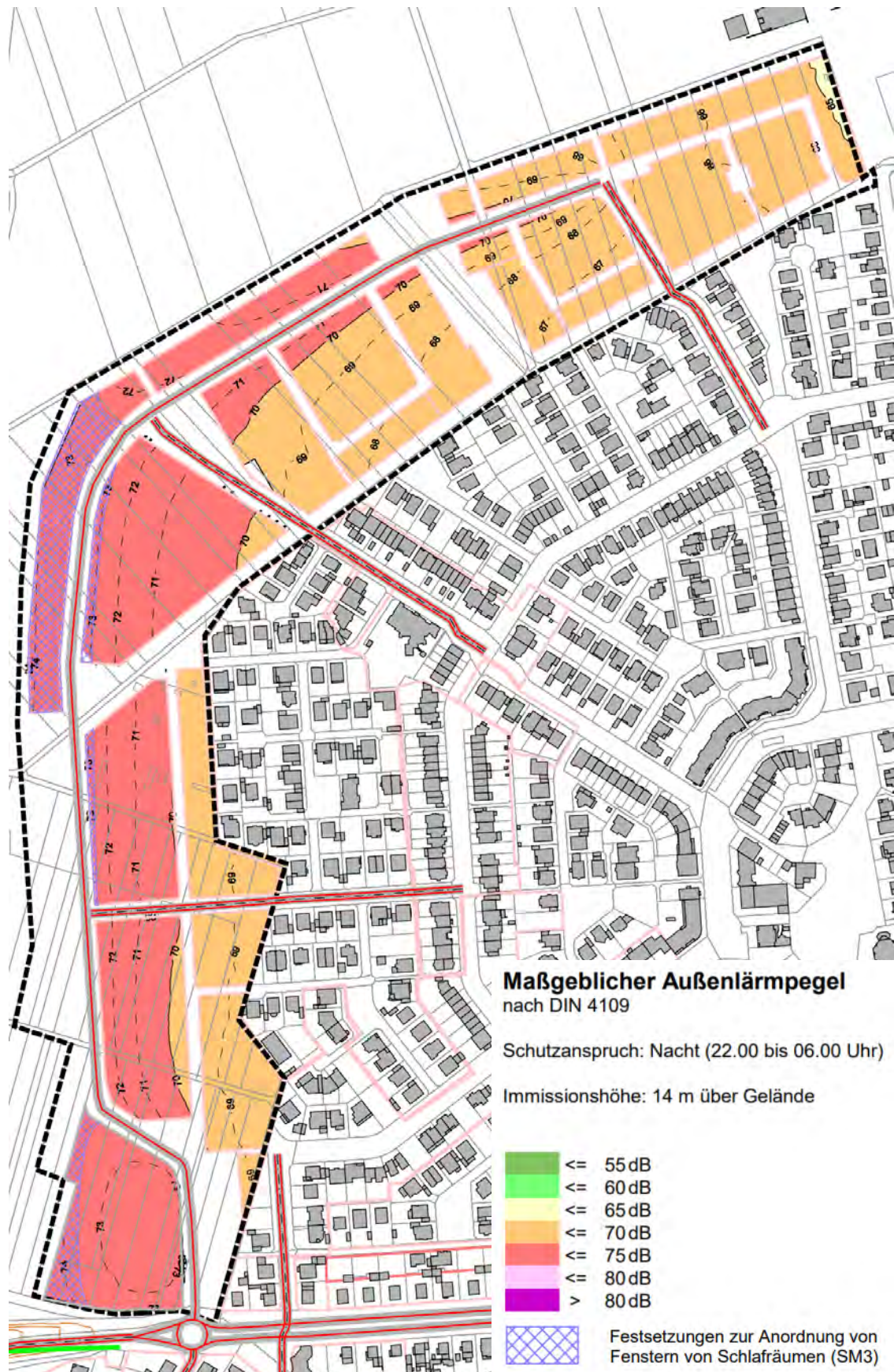


Abbildung 10: Schallschutzmaßnahmen SM1 u. SM3 (Nacht), 4.OG, KREBS+KIEFER, Anhang 5.2.5

A.13.4 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume (SM4)

In gesamten Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von $L_m > 50 \text{ dB(A)}$ in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.

A.13.5 Ausrichtung Staffelgeschosse (SM5)

Im WA 4 muss das Staffelgeschoss an der Fassadenseite des Gebäudes entlang der Baulinie angeordnet sein.

A.13.6 Emissionskontingente Sondergebiet (SM6)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	L_{EK} tags/nachts [db(A)/m ²]	
	tags	nachts
Fläche GE1	60	45
Fläche GE2	64	49

Die sektorbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in Tabelle 2 geben die zusätzlich zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Tabelle 2: Richtungswinkel der Sektoren und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)		$L_{EK,zus}$ [db(A)/m ²] in Richtung des Sektors	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	205,5°	349,3°	+ 4	+ 4
B	349,3°	205,5°	0	0

Lage des Referenzpunkts in UTM-Koordinaten (UTM 32 U):

Rechtswert: 468203,457

Hochwert: 5486230,838

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 01. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

A.13.7 Ausnahmen

Ausnahmen von der Festsetzung Ziffer 13.1 bis 13.6 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

A.13.8 Wohnnutzung im SO1b

Für die Wohnnutzungen im SO1b ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: DIN Media GmbH, 10772 Berlin) vorzulegen, der nachweist, dass der bauliche Schallschutz in der Summe aller einwirkenden Lärmquellen (Anlagen- und Verkehrslärm) eingehalten ist.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 91 Abs. 1 HBO

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Als Dachform wird im Geltungsbereich ausschließlich das Flachdach festgelegt.

B.2 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen dürfen grundsätzlich nur als offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedung oder als Hecken realisiert werden. Eine Kombination der Einfriedungen ist möglich, der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell mit maximaler Länge von 3 m, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche, zulässig.

Einfriedungen dürfen in den Baugebieten (WA und SO) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

B.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Gestaltung der zulässig befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien zu verwenden, die sich bei Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Die hellen Oberflächenmaterialien sind auf mehr als der Hälfte der befestigten Flächen einzusetzen.

Auf gesetzlich erforderlichen Kinderspielflächen ist in den Sommermonaten für ausreichende Verschattung zu sorgen. Die Verschattung kann insbesondere durch standortgerechte Laubbäume oder geeigneten technischen Sonnenschutz hergestellt werden.

Standflächen für Abfallbehälter sind einzugrünen.

B.4 Werbeanlagen § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO

B.4.1 Allgemeines Wohngebiet

In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung tatsächlich angeboten wird.

Werbeanlagen sind gestalterisch und strukturell in die Fassadengestaltung zu integrieren. Sie dürfen das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigen und müssen sich in Material, Farbe und Form harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen.

Werbeanlagen dürfen ausschließlich im Erdgeschoss angebracht werden.

Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 1,0 m² nicht überschreiten.

B.4.2 Sondergebiet

Allgemein

- Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich auf den jeweiligen Betrieb und dessen Leistungen oder Produkte beziehen.
- Werbeanlagen sind nur als baulich mit dem Gebäude verbundene Anlagen zulässig und müssen mit der Oberkante der Attika abschließen.
- Pro Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage mit einer Fläche von höchstens 10 m² zulässig.

Beleuchtung

- Nur hinterleuchtete oder indirekt beleuchtete Anlagen sind zulässig.
- Die Beleuchtung ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auf 30 % der maximalen Helligkeit zu dimmen.

Unzulässig sind

- Dachwerbeanlagen,
- Werbeanlagen auf Nebengebäuden, technischen Aufbauten oder Einfriedungen,
- Werbeanlagen mit blinkenden, laufenden oder wechselnden Lichtquellen,
- Werbeanlagen mit akustischen Signalen.
-

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

C.1 Trinkwasserschutzgebiet Mannheim Käfertal

Das gesamte Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III B des Wasserschutzgebietes (WSG) WW Käfertal vom 19.05.2009.

Die im Wasserschutzgebiet und der Schutzzone geltenden Schutzbestimmungen, Verbote und Gebote der Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz. 28/2009 S. 1537) sind zu beachten. Die geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

D HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Planenden und EigentümerInnen 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 des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

D.1 Zugang zu Vorschriften und Regelwerken

Die der Planung zugrunde liegenden, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke und Vorschriften (z. B. DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung, Am Alten Weinheimer Weg 1, 68519 Viernheim zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

D.2 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim“ der Stadt Viernheim vom 27.11.2017 als Satzung der Stadt Viernheim über die Stellplatzpflicht sowie die Beschaffenheit, Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

D.3 Ökokonto (§ 1a Abs. 2, § 135a Abs. 2 und § 200 BauGB)

Der durch den Bebauungsplan ‚Nr. 293 Nordweststadt II‘ gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verursachte Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von **XXX.XXX Ökopunkten** wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB durch außerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die folgenden Maßnahmen aus dem Ökokonto A (Stand: [Datum]) und dem Ökokonto B (Stand: [Datum]) sind dem Eingriff zugeordnet:

- Ökokonto A, Maßnahme A: [Bezeichnung], Gemarkung: [Name], Flurstück: [Nummer]
- Ökokonto B, Maßnahme B: [Bezeichnung], Gemarkung: [Name], Flurstück: [Nummer]

Die Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss festgelegt.

D.4 Boden

Bodenschutzkonzept

Vor Beginn der öffentlichen Baumaßnahme wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. Es wird im Plangebiet eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

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.

D.5 Kampfmittel

Der Baugrund des Plangebietes wurde bis in eine Tiefe von 3 m auf Kampfmittel untersucht und bei Bedarf von Kampfmitteln geräumt. Eine Freimessung ist bis zu einer Tiefe von 3 m erfolgt. Sofern die Erschließungsanlagen (Kanal) tiefer gegründet werden müssen, sind weitere Freimessungen ausgelöst. Auf den privaten Baugrundstücken hat die Bauherrenschaft, sofern die Sondierung in bis in 3m Tiefe nicht ausreichend ist, weiteres zu veranlassen.

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

D.6 Abwasser

Versickerungsanlagen/ Entwässerung Niederschlagswasser

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.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben zur Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers (Wasserhaushaltsgesetz [§§ 55 ff WHG] sowie Hessisches Wassergesetz [§§ 37 ff HWG]) zu berücksichtigen, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt [...] in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

D.7 Pflichten des Grundstücksinhabenden zur Duldung auf den Grundstücken

Der Grundstücksinhabende 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).

D.8 Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag / Einreichung der Bauvorlage sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Verstöße gegen §§ 39 und 44 BNatSchG sind Ordnungswidrigkeiten und können nach § 69 Abs. 7 BNatSchG mit einer Geldbuße von bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

Rodungszeitraum

Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 2 BNatSchG nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) beseitigt, auf Stock gesetzt oder abgeschnitten werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Schutz vor Vogel- und Fledermausschlag

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) geschädigt oder getötet werden – dies ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung (v. a. der Vegetation) sowie angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen. Rechtlich stellt der Vogelschlag einen Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, soweit eine „signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos“ vorliegt. Dieser Tatbestand ist erfüllt, wenn es bezogen auf die natürliche Situation zuvor mit hoher Wahrscheinlichkeit zu gehäuften Opfern kommt. Dies kann schon bei wenigen Tieren der Fall sein.

Auch Fledermäuse sind kollisionsgefährdet, da die glatten Oberflächen Ultraschalllaute von den sich nähernden Tieren weg reflektieren. Aufgrund der nicht zu ihnen zurückgeworfenen Echos nehmen sie Fensterscheiben oder andere glatte, senkrechte Flächen daher häufig nicht als Hindernisse wahr.

Am wirksamsten kann das Kollisionsrisiko sowohl für Vögel wie Fledermäuse durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen gesenkt werden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten das Tötungsrisiko – z. B. durch großflächige, dichte Markierungen – zu reduzieren. (s. auch Maßnahme 4)

Es sollten geprüfte und als hoch wirksam eingestufte Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) zu entnehmen.

Fledermäuse

Es empfiehlt sich ein Abbruch von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (also etwa im Zeitraum Ende Oktober bis Ende Februar), idealerweise kurz nach einer Frostperiode. Sollte dies nicht möglich sein, kann aktueller Besatz ggf. kurz vor der Maßnahme durch eine Schwärm- oder endoskopische Kontrolle am betreffenden Bauwerk ausgeschlossen werden. Eine ökologische Begleitung dieser Maßnahmen durch ein Fachgutachterbüro wird ebenfalls empfohlen.

Holzbeigen können der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) als Winterquartier dienen. Um das meist tödlich endende Aufwecken der Tiere aus dem Winterschlaf zu vermeiden, sollten Holzbeigen nicht vollständig während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang April) abgetragen werden.

Als ergänzende Quartierstruktur für Fledermäuse soll die Errichtung eines separaten Fledermausquartierturms oder einer ähnlichen Struktur (Anbringung von Fledermauskästen) geprüft und umgesetzt werden (Standort im Bestandsgehölz).

D.9 Vermeidung von Lärmbelästigungen

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen sind bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimaanlage die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zu beachten.

D.10 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegen Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037), die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.

Es erfolgt vor der Erschließung des Plangebietes eine Geländeprospektionen durch eine archäologische Fachfirma für die verorteten Bodendenkmäler (Viernheim 030, Viernheim 037) und dem Umfeld im Radius von 300 m, da hier mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. In den Bebauungsplan wird ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen, dass die bauliche Nutzung nur unter aufschiebender Bedingung

nach vorheriger wissenschaftlicher Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde zulässig ist. Die Bodendenkmäler werden in der Planzeichnung verortet.

D.11 Grundwasser

Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind 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, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich.

Grundwasserverhältnisse

Der Mittlere höchste Grundwasserstand liegt im Gebiet bei ca. 3-5 m unter Geländeoberkante (GOK); die geplanten Straßen liegen im Mittel 1 m über GOK. Aufgrund auch kleinräumiger Schwankungen im Untergrund sowie der Unterschiedlichkeit von Bauvorhaben sind die Fragen der Gründung, der Einbindetiefe und ggf. der Ausführung von Kellern oder Tiefgaragen auf Grundlage entsprechender Baugrunduntersuchungen zu klären. Auf das Risiko von Vernässungs- und Setzrissschäden wird hingewiesen.

Grundwasserhaltung

Für einen Neubau ist ein objektbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen, welches eine Gründungsempfehlung und Angaben zu charakteristischen Grundwasserständen enthält. Um das Gebäude vor Vernässung zu schützen, wird auf die DIN 18533 zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen verwiesen. Sofern das Gebäude in den Bereich des Grundwassers einbindet, sind hierfür Wasserhaltungsmaßnahmen zu planen und nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 28 Hessisches Wassergesetz ein Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, sowie die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Die geltenden Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ des Regierungspräsidiums Karlsruhe für die Wasserschutzgebietszone III B sind zu berücksichtigen.

Einbindung von Bauwerken in Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Wassergefährdende Stoffe

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z. B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. In Wasserschutzgebieten verkürzt sich der Prüfturnus von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerung) auf 5 Jahre für oberirdische Anlagen und auf 2 ½ Jahre für unterirdische Anlagen.

D.12 Erdwärme

Das Plangebiet liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch als ungünstig erwiesen hat. Bei geplanter Nutzung ist vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2021 (StAnz. 01/2022, S. 16) festgelee sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

D.13 Hinweise für die Erschließungs- und Freianlagenplanung

Öffentliche Flächen

Es sind ausreichend Abstellflächen für große Fahrräder, wie Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern, zu schaffen.

Zur Förderung des allgemeinen Sicherheitsgefühls soll die Zugangssituation von Spielplätzen für ältere Kinder gut beleuchtet und gut einsehbar ohne Versteckmöglichkeiten sein.

Der "Rennweg" sollte so gestaltet werden, dass er gut einsehbar ist und keine Versteckmöglichkeiten entlang des Weges bestehen und Situationen schon über eine größere Entfernung eingeschätzt werden können, so dass ein Ausweichen über andere Wegeverbindungen frühzeitig möglich ist.

Entlang des „Rennweges“ sollen zusammen mit Sitzmöglichkeiten auch Sportpunkte angeboten werden, die von verschiedenen Generationen genutzt werden können.

Freiflächenplan

Bei Erstellung der Bauvorlage und bei Bauantragsstellung ist ein Freianlagenplan einzureichen. Der Freiflächenplan stellt die geplante Nutzung der Freiflächen nach Lage, Art und Größe dar. Hierzu gehören insbesondere:

- Spielplätze nach § 8 HBO,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder,
- Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter,
- Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie deren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche,
- die Barrierefreiheit auf dem Grundstück (sofern erforderlich),
- die Art der Befestigung und der Begrünung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzungen A.11 und Örtliche Bauvorschriften B) auf den privaten Grundstücken.
- der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (s. textliche Festsetzungen A.11).

D.14 Altlasten

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 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.

D.15 Bodenschutz

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte

der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV eingebaut werden.

1. Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)
2. Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären.

Die Regelungen des Vorsorgenden Bodenschutzes sind in der Baudurchführung zu beachten. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden.

D.16 Klimaanpassung

Im Sinne einer klimaangepassten und nachhaltigen Stadtentwicklung wird empfohlen, bei der Gestaltung und Bebauung privater Grundstücke Maßnahmen zur Minderung von Hitzeeffekten und zur Förderung des Mikroklimas zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- Begrünung von Gebäuden und Freiflächen: Die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Anlage von Grün- und Gartenflächen mit standortgerechten, trockenheitsresistenten Pflanzen tragen zur Kühlung, zur Verbesserung der Luftqualität und zur Förderung der Biodiversität bei (wie unter A.10 vorgesehen).
- Verschattung von versiegelten Flächen: Es wird empfohlen, bei oberirdischen Stellplätzen für ausreichende Verschattung zu sorgen, z. B. durch Baumpflanzungen oder bauliche Maßnahmen, um die Aufheizung von Fahrzeugen und Flächen zu reduzieren. Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist hierbei zu beachten.
- Wasserhaushalt und Regenwassermanagement: Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken) sowie die Anlage von Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Versickerung helfen, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und Überflutungen vorzubeugen (wie unter A.10 vorgesehen).
- Vermeidung unnötiger Versiegelung: Eine sparsame und durchdachte Flächenversiegelung unterstützt die natürliche Bodenfunktion und reduziert die Wärmeentwicklung.

Diese Empfehlungen dienen der Förderung eines gesunden und lebenswerten Wohnumfelds und tragen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei.

D.17 Invasive Neophyten (EU-Verordnung Nr. 1143/2014, BNatSchG § 40 Absatz 4)

Die EU-Verordnung Nr. 1143/2014 zum Verbot der Anpflanzung invasiver Neophyten ist bei privaten und öffentlichen Pflanzmaßnahmen zu beachten. Auch das § 40 Absatz 4 BNatSchG verweist auf dieses Verbot.

D.18 Baugrundgutachten / Schutz vor Vernässung/Setzrissen

Für einen Neubau ist ein objektbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen, welches eine Gründungsempfehlung und Angaben zu charakteristischen Grundwasserständen enthält. Um das Gebäude vor Vernässung zu schützen, wird auf die DIN 18533 zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen verwiesen. Sofern das Gebäude in den Bereich des Grundwassers einbindet, sind hierfür Wasserhaltungsmaßnahmen zu planen und nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 28 Hessisches Wassergesetz ein Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die geltenden Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbiet der Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ des Regierungspräsidiums Karlsruhe für die Wasserschutzgebietszone III B sind zu berücksichtigen.

E PFLANZVORSCHLÄGE

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 als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung, auch mit Blick auf die Klimaresilienz.

E.1 Pflanzliste 1: Bäume 1./2. Ordnung – Städtische Bereiche/ Freianlagen

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse	Höhe/Breite (m)	Verbreitung/ Herkunft
Acer platanoides ** Acer platanoides 'Allershausen'* 'Cleveland'* 'Columnare'*	Spitzahorn Spitzahorn Kegelform Säulenform	1.Ordnung 2.Ordnung 2.Ordnung 2.Ordnung	25/15 17/10 12/8 10/5	Europa DE USA DE
Acer pseudoplatanus **	Bergahorn	1.Ordnung	25/17	Mitteleuropa
Castanea sativa	Esskastanie	1.Ordnung	22/15	Südeuropa
Corylus colurna	Baumhasel	2.Ordnung	18/10	Südosteuropa
Fagus sylvatica **	Rotbuche	1.Ordnung	27/20	Europa
Juglans regia **	Walnuss	1.Ordnung	20/15	Europa
Pinus sylvestris	Waldkiefer	1.Ordnung	22/10	Europa
Quercus cerris*	Zerreiche	1.Ordnung	25/12	Südeuropa
Quercus petraea */**	Traubeneiche	1.Ordnung	25/17	Europa
Quercus robur** 'Fastigiata'	Stieleiche Säuleneiche	1.Ordnung 2.Ordnung	30/20 17/3	DE Europa
Tilia cordata ** 'Erecta'* 'Rancho'* 'Greenspire'* 'Roelvo'*	Winterlinde Am.Stadtlinde	1.Ordnung 2.Ordnung 2.Ordnung	22/12 19/9 10/5 17/11	DE Europa USA USA
Tilia tomentosa * 'Brabant'	Brabanter Silberlinde	1.Ordnung	22/15	Niederlande
Tilia x europaea * 'Pallida'	Kaiserlinde	1.Ordnung	30/15	Niederlande
Ulmus hybride * 'New Horizon'	Stadtulme	1.Ordnung	22/6	USA
Ulmus x Hollandica 'Lobel'*	Stadtulme	2. Ordnung	14/5	Niederlande

*Straßenraum und Parkflächen

** Standortheimisch

Zukunftsbaum nach GALK-Liste

E.2 Pflanzliste 2: Bäume 2. Ordnung/ Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse	Höhe/Breite (m)	Verbreitung/ Herkunft
Acer campestre** 'Elsrijk'* 'Elegant'*	Feldahorn	2.Ordnung	15/7 8/5 8/4	Europa Niederlande Niederlande
Acer monspesulanum*	Burgen-Ahorn	2.Ordnung	8/6	Mittelmeer
Alnus spaethii**	Purpur-Erle	2.Ordnung	15/9	DE
Carpinus betulus** 'Fastigiata' 'Lucas'	Hainbuche Säule	2.Ordnung	19/9 17/6 12/2	Europa
Celtis australis*	Zürgelbaum	2.Ordnung	17/12	Europa
Fraxinus ornus*	Blumenesche	2.Ordnung	10/6	Südeuropa
Fraxinus pesilvanica 'Summit'*	Rotesche	2.Ordnung	15/6	Amerika
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'*	Dornenlose Gleditschie	2.Ordnung	12/12	Amerika
Malus tschonoskii*	Wollapfel	2.Ordnung	10/3	Japan/Europa
Ostrya carpinifolia *	Hopfenbuche	2.Ordnung	12/10	Südeuropa
Prunus avium **	Vogelkirsche	2.Ordnung	17/12	DE
Pyrus communis**	Kulturbirne	2.Ordnung	12/6	DE
Sorbus aria**/*	Mehlbeere	2.Ordnung	10/6	DE
Sorbus aucuparia**	Eberesche	2.Ordnung	10/6	Europa
Sorbus domestica**	Speierling	2.Ordnung	15/10	Europa
Sorbus torminalis**	Elsbeere	2.Ordnung	15/10	DE
Tilia x euchlora**	Krimlinde	2.Ordnung	17/11	DE

* Straßenraum und Parkflächen

** Standortheimisch

Zukunftsbaum nach GALK-Liste

E.3 Pflanzliste 3: Obstbäume

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Lakob Lebel Maunzenapfel, Winter-rambour, Sonnenwirtsapfel, Taffetapfel, Welschisner Apfel, Zabergäau Renette, Kumpfenapfel
Birne	Schweizer Wasserbirne, Bayrische Weinbirne, Palmischbirne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Luise, Calpps Liebling, Gelbmöstler,
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpelkirsche

E.4 Pflanzliste 4: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe/Breite (m)	Verbreitung/Herkunft
Aronia melanocarpa	Apfelbeere	2/3	USA
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	3/3	DE
Cornus mas	Kornelkirsche	6/4	DE
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	5/4	Mitteleuropa
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	7/5	DE
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	8/6	Europa
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	6/8	Europa
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	6/3	Europa
Ligustrum vulgare	Liguster	5/5	Europa
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2/2	Mitteleuropa
Prunus spinosa	Schlehe	3/4	Europa
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	6/4	Mitteleuropa
Rosa canina	Hunds-Rose	3/3	Europa
Rosa rubiginosa	Weinrose	2/2	Europa
Salix caprea	Silber-Weide	7/4	Europa
Salix cinerea	Grau-Weide	5/5	Europa
Salix purpurea	Purpur-Weide	4/4	Mitteleuropa
Salix viminalis	Korb-Weide	7/5	Europa
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6/4	Europa
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3/3	Europa
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	5/4	Europa

E.5 Pflanzliste 5: Fassadenbegrünung

Bodengebundene Fassadenbegrünung

(Pflanzen versorgen sich direkt über den gewachsenen Boden mit Wasser und Nährstoffen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Kletterart
Akebia quinata	Klettergurke	Schlinger
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Schlinger
Campsis radicans	Trompetenblume	Haftwurzeln
Clematis vitalba	Waldrebe	Gerüst ohne Haftorgane
Hedera helix	Efeu	Haftwurzeln
Humulus lupulus	Hopfen	Gerüst ohne Haftorgane
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	Haftwurzeln
Lonicera acuminata	Geißblatt	Gerüst
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	Haftscheiben
Parthenocissus tricuspidata ‘Veitchii’	Mauer-Wein	Gerüst ohne Haftorgane
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe	Gerüst ohne Haftorgane
Wisteria sinensis	Blauregen	Schlinger

Wandgebundene Fassadenbegrünung

(System, bei dem Pflanzen direkt an der Außenwand eines Gebäudes in speziellen, technischen Konstruktionen wachsen)

Gehölze
Berberis buxifolia ‘Nana’, candidula, frikartii Verrucandi, media Parkjuwel, thunbergii ‘Atropurpurea Nana’, thunbergii ‘Kobold’
Calluna vulgaris
Cotoneaster conspicuus ‘Decorus’, dammeri i.S., microphyllus ‘Cochleatus’, microphyllus ‘Streibs Findling’
Daboecia i.S.
Erica i.S.
Empetrum nigrum
Euonymus fortunei ‘Darts Blanket’, fortunei ‘Emerald Gaiety’, fortunei ‘Emerald’n Gold’, fortunei ‘Minimus’
Gaultheria procumbens, shallon
Hebe ochracea
Hypericum calycinum°, erectum ‘Gemo’
Lonicera nitida ‘Maigrün’°, pileata°
Pachysandra terminalis, terminalis ‘Green Carpet’
Skimmia japonica ‘Foremanii’
Vaccinium macrocarpon, vitis idaea
Vinca major und minor i.S.

Stauden
Bergenia cordifolia Epimedium Euphorbia myrsinites Geranium macrorrhizum i.S., versicolor Heuchera i.S. Iberis saxatile sempervirens i.S. Saxifraga x arendsii i.S. paniculata Sedum album `Coral Carpet` floriferum `Weihenstephaner Gold` reflexum Sempervivum i.S. Waldsteinia ternata
Gräser
Carex grayi, montana, morrowii `Variegata`, plantaginea, sylvatica, Festuca amethystina gautieri syn. scoparia Koeleria glauca Luzula i.S. Sasa pygmaea
Farne
Asplenium trichomanes Blechnum spicant Phyllitis scolopendrium Polypodium vulgare Polystichum setiferum `Proliferum Herrenhaus.` setiferum `Prol. Plum. Densum`

F SORTIMENTSLISTE

Nahversorgungsrelevante Sortimente in Viernheim (auch zentrenrelevant) gemäß Einzelhandelskonzept

- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
- Getränke (ohne Großgebinde)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften/Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

G REGELQUERSCHNITTE

s. Beiblatt

Hinweis:

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird als absolute Höhe nach Meter über Normalhöhennull (müNN) festgesetzt. Die hier angegebenen GHmax-Werte dienen der Veranschaulichung und sind nicht Festsetzungsinhalt.

