

STÄDTEBAULICHER VERTRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN 209 „KLEEGARTEN“

Die

Stadt Viernheim
Rathaus
Kettelerstraße 3
68519 Viernheim

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Baaß
und Herrn 1. Stadtrat Martin Ringhof

(nachfolgend Stadt Viernheim genannt)

und die

Baugenossenschaft Viernheim eG
Mozartstraße 15
68519 Viernheim

- vertreten durch Herrn Vorstand Harald Weik sowie Herrn Vorstand Rolf Sax

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 209 „Kleegarten“:

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin von insgesamt 7 (ursprünglich) acht dreigeschossigen Zeilenbauten, die in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts nördlich der Straße „Am Kleegarten“ errichtet wurden. Diese Gebäude entsprechen in Hinblick auf die Grundrissgestaltung, die Schalldämmung und die Wärmedämmung sowie in Bezug auf die sonstigen haustechnischen Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard und bedürfen daher entweder einer grundlegenden Sanierung oder eines Ersatzes durch Neubauten.

Auf Grundlage der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigt sich, dass eine Neubebauung sich als günstigere Lösung darstellt. Die Vorhabenträgerin strebt daher eine sukzessive Umstrukturierung des Gebäudebestandes an.

Die Vorhabenträgerin hat mit der Stadt Viernheim eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption zur angestrebten Umstrukturierung des Gebietes abgestimmt. Diese Konzeption stellt den auf den aktuellen städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufbauenden planerischen Willen der Vorhabenträgerin sowie der Stadt Viernheim dar.

Die Beteiligten sind sich jedoch darüber bewusst, dass sich die Umsetzung der Maßnahme über mehrere Jahre erstrecken wird. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Laufe der nächsten Jahre verändern werden. Weiterhin ist es Voraussetzung für eine Neubebauung, dass mit den derzeitigen Mietern sozialverträgliche Lösungen gefunden werden können. Soweit eine Räumung der Gebäude nicht sozialverträglich möglich ist, kann auch eine Sanierung einzelner Gebäude des Bestandes in Betracht kommen.

Die erforderliche planungsrechtliche Sicherung der geplanten Umstrukturierung durch den Bebauungsplan 209 „Kleergarten“ soll daher gegenüber der einvernehmlich vereinbarten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption einen weiteren Rahmen abstecken, um flexibel auf veränderte Anforderungen reagieren zu können.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen angesichts eines weiter gesteckten Rahmens der planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird der Abschluss dieses städtebaulichen Vertrages erforderlich.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Umstrukturierung des Gebäudebestandes im Wohnbereich „Kleergarten“ der Vorhaben trägerin.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Viernheim Es umfasst ca. 0,9 ha Fläche. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Rennweg
- im Westen durch die Straße „Am Stockfeld“
- im Süden durch die Kleergartenstraße
- im Osten durch die Kirschenstraße

Das Vertragsgebiet umfasst folgende Flurstücke:
1/12, 1/14, 1/22, 1/23, 1/27, 1/28 und 1/29 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 247/10.

Der genaue Verlauf der Umgrenzung des Vertragsgebietes sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Anlage 1 zu diesem Vertrag.

§ 3 Bestandteil des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | (Anlage 1) |
| 2. | die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption | (Anlage 2) |
| 3. | die Planzeichnung zum Bebauungsplan | (Anlage 3) |
| 4. | die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan | (Anlage 4) |

§ 4

Bindung an die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche baulichen Maßnahmen im Vertragsgebiet im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 209 „Kleegarten“ (Anlagen 3 und 4) auf Grundlage der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Anlage 2) durchzuführen.
2. Soweit im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen seitens der Vorhabenträgerin eine mehr als geringfügige Abweichungen von der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Anlage 2) oder eine Rodung von im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäumen angestrebt wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vorab eine schriftliche Einverständniserklärung durch die Stadt Viernheim einzuholen.
3. Mehr als geringfügig sind alle Abweichungen in der Lage der baulichen Anlagen um mehr als 2 m sowie in der Höhe um mehr als 0,50 m.
4. Die Regelungen gemäß Absatz 2 gelten unabhängig von einer gegebenenfalls nicht gegebenen Baugenehmigungspflichtigkeit von Einzelvorhaben.
5. Die Stadt Viernheim darf ihr Einverständnis nur verweigern, wenn
 - Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden
 - sich gegenüber der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Anlage 2) eine höhere bauliche Dichte oder ein höherer Versiegelungsgrad ergibt
 - durch die Planänderung eine Rodung von Bäumen, die im Bebauungsplan (Anlage 3) als zu erhalten festgesetzt sind, erfolgen soll.
6. An den dargestellten geplanten Baumstandorten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Anlage 2) sind folgende Baumarten zu pflanzen:

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A pl	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B 1
C be	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B 2
F si	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	B 1
F ex	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	B 1
P sy	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	B 2
	<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche	B 2
	<i>Prunus serrulata</i> Kanzan	Nelkenkirsche	B 3
Q ro	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B 1
T co	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	B 1
Tin	<i>Tilia intermedia</i> oder <i>T. pallida</i>	Holländische Linde oder Kaiserlinde	B 1

B 1 = Baum 1. Ordnung

B 2 = Baum 2. Ordnung

B 3 = Baum 3. Ordnung

Der Anteil einer dieser Baumarten an den gesamten Neuanpflanzungen darf höchstens 30 % betragen. Hiervon ausgenommen ist die Wald-Kiefer, sie ist vorzugsweise (> 30 %) zu verwenden. Der Anteil der Kirschbäume ist auf 10 Exemplare begrenzt.

Sollen andere Baumarten als die genannten verwendet oder von einem geplanten Standort um mehr als 2 m abgewichen werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin vorab eine schriftliche Einverständniserklärung durch die Stadt Viernheim einzuholen. Abs. 5 findet hierbei keine Anwendung.

7. Die Stadt Viernheim hat innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang prüffähiger Unterlagen über das Einverständnis zu entscheiden. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Einverständnis als erteilt.

§ 5

Sonstige Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Staffelgeschosse gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen in der Bauflucht und/oder Materialwahl bzw. Farbgebung abzusetzen.
2. Da schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nicht grundsätzlich auszuschließen sind, ist bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
3. Bei Baugenehmigungsverfahren, die die beiden registrierten Altflächen „Am Stockfeld 57“ und „Am Stockfeld 59“ betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:
 - a. Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
 - b. erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
 - c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen,
 - d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserunreinigungen.

§ 6

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Viernheim von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan 209 „Kleergarten“ nicht bis zum 31.12.2011 rechtsverbindlich geworden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 209 „Kleergarten“.

§ 7
Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Viernheim keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 8
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt Viernheim als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Viernheim sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 9
Schlussbestimmungen

1. Vertragsveränderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Viernheim und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Der Erfüllungsort ist Viernheim.

§ 10
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

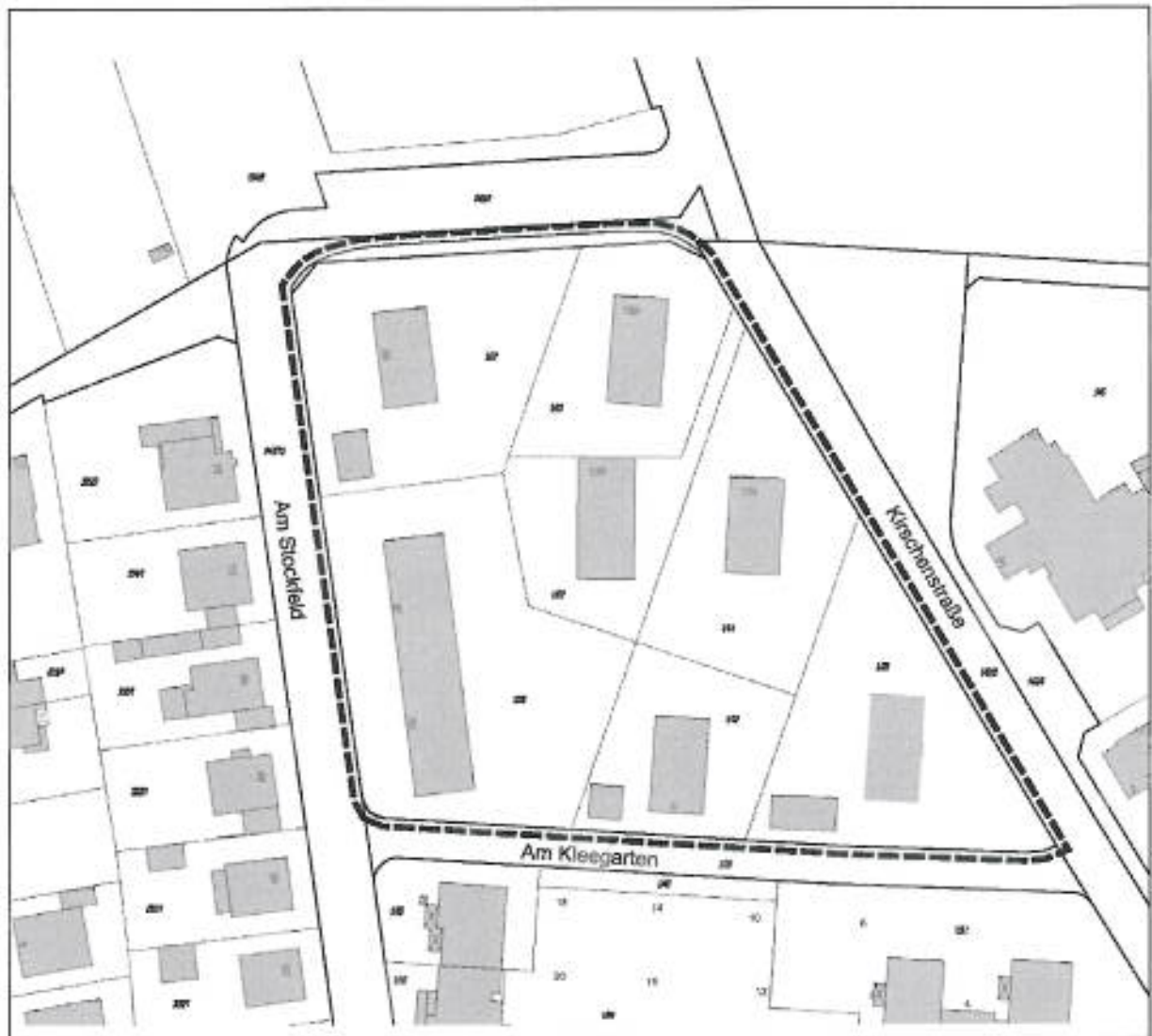
Viernheim, den _____

für die Stadt Viernheim


ZAHNENOSSENSCHAFT
VIERNHEIM eG

für die Vorhabenträgerin

Anlage 1
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



Anlage 2

Städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption
erstellt durch RAIBLE. –Freie Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Mainz

"WALDSIEDLUNG KIRSCHGARTEN" BG VIERNHEIM



SIEBELLE

- in Haus des größten Typen werden 20% Freizeitanlagen einbezogen
- in Haus des mittleren Typen werden 10% Freizeitanlagen einbezogen
- in 2 Häusern des größten Grundrisses werden 20% Freizeitanlagen einbezogen
- in 2 Häusern des mittleren Typen werden 10% Freizeitanlagen einbezogen
- 42 Freizeitanlagen sind in Freizeitanlagen einbezogen
- von 0,025 bis 0,05 ha



"WALDSIEDLUNG KIRSCHGARTEN" VIERNHEIM

ENTWURFS FRISCHLICHEN

NAME:	FRISCHLICHEN, FRISCHLICHEN
ADRESSE:	WALDSTRASSE 10, 34119 VIERNHEIM
TELEFON:	0527 2897-1
FAX:	0527 2897-2
E-MAIL:	frischl@frischl.de
WEBSITE:	www.frischl.de
PROJEKT:	1.001
PROJEKTLEITER:	FRISCHLICHEN
PROJEKTZEITRAUM:	10.12.2010
PROJEKTSTADIUM:	10.12.2010
PROJEKTNUMMER:	10.12.2010

Anlage 3
Planzeichnung zum Bebauungsplan

Anlage 4
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude.
- 1.2 Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind unzulässig.

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

- 2.1 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von insgesamt 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Im WR 1 ist ein Staffelgeschoss zulässig, wenn es kein Vollgeschoss gemäß HBO ist und mit seiner Westfassade mindestens 3 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückrückt.
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des angrenzenden natürlichen Geländes und der Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.4 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu 1 m überschritten werden, soweit ein Abstand der Solaranlagen von mindestens 1 m zur Außenkante der Gebäude eingehalten ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

Die Baugrenzen dürfen für Terrassen, Balkone und Eingangsüberdachungen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Bodenfunktionszahl gibt an, welcher Flächenanteil je Quadratmeter Grundstücksfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist und auf dem Pflanzenwachstum und Wasserversickerung ohne Nachteile für die Gewässerqualität möglich ist. Die BFZ wird in Analogie zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO) berechnet.

Auf die BFZ werden angerechnet:

1. Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen auf der ursprünglichen, nicht versiegelten oder fachgerecht entsiegelten Bodenoberfläche mit einem Faktor von 1,0 (= uneingeschränkt).
2. begrünte, d. h. mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,7.
3. begrünte, jedoch mit einer weniger als 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht versehene Dachflächen mit einem Faktor von 0,6.
4. wasserdurchlässig befestigte Freiflächen und Wegflächen – wie wassergebundene Wegdecken, Kieswege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Großfugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel – mit einem Faktor von 0,3.

5. überbaute Flächen, deren Niederschlagswasser oberflächigen Mulden oder Gräben mit bewachsenem Boden zur Versickerung zugeführt wird – sofern die Versickerungsfläche mindestens 1/20 der entwässernden Dachfläche beträgt – mit einem Faktor von 0,15.

Für die unter Nummer 2, 3 und 4 genannten Dach- und Wegeflächen wird bei Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um den Faktor von 0,15 erhöht, z. B. 0,85 statt 0,7.

5. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie nach HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Erhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.2. Eine Entfernung eines gemäß Festsetzung 6.1 zu erhaltenden Baumes ist zulässig, wenn innerhalb des Planungsgebietes mindestens zwei Bäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, oder mehrstämmige Solitäre, gepflanzt werden.
- 6.3. Für jeweils fünf Stellplätze, die unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus angefahren werden können, ist zwischen den Stellplätzen mindestens ein Baum aus der unter Pflanzliste II der Hinweise abgedruckten Gehölzliste (vorwiegend Straßenbäume) zu pflanzen.
- 6.4. Für jeweils fünf Stellplätze, die nicht unmittelbar von den angrenzenden öffentlichen Straßen aus angefahren werden können, ist zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar angrenzend daran mindestens ein Baum aus der unter Pflanzliste II der Hinweise abgedruckten Gehölzliste (vorwiegend Straßenbäume) zu pflanzen.
- 6.5. Die Erhaltung vorhandener Bäume im Bereich der Stellplätze kommt der Neuanpflanzung gleich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Gebäude, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu errichtet werden, sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

8. Abfallbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen Sichtschutz (Hecke, Zaunelemente) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

9. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur zulässig

- um Abfallbehälterstandorte
- um Fahrradabstellplätze
- um Mietergärten bis zu einer Fläche von 100 m²

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

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

HINWEISE

Denkmalschutz

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

Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschwemmungs-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Wasserschutzgebiet

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

Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- a. Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Da-

zu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.

- b. erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- c. Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- d. Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen.

Geothermie / Erdwärmesonden

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

Artenschutz

Vögel dürfen bei der Brut nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist der aktuelle Stand der Technik zu beachten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird dieser durch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, definiert.

Pflanzenliste

Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:

1. Pflanzenliste I Gehölze für Heckenpflanzungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe(1)
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
A ov	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	N S
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C ar	Colutea arborescens	Blasenstrauch	N S
C ma	Cornus mas	Kornelkirsche	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C la	Crataegus laevigata	Weißdorn	G S
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2

L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P sy	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	B 2
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
P ma	Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	G S
P pa	Prunus padus	Trauben-Kirsche	G S
	Prunus sargentii	Bergkirsche	G S
	Prunus sargentii Accolade	Zierkirsche	G S
	Prunus serrulata Amanogawa	Japanische Blütenkirsche	G S
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R ga	Rosa gallica	Essig-Rose	K S
R gl	Rosa glauca	Hecht-Rose	N S
R ma	Rosa majalis	Zimt-Rose	N S
R pi	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	K S
R ru	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	N S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R fr	Rubus fruticosus	Brombeere	N S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	H S
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S pe	Salix pentandra	Lorbeer-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1

U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S
V op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	G S

2. Pflanzenliste II Geeignete Bäume für die Verkehrsanlagen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
Aca	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	B2
Apl	Acer platanoides 'Columnare Ley II und III'	Spitzahorn	B2
Aca	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B2
Cco	Corylus colurna	Baumhasel	B2
Cla	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn	B3
Pca	Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne	B2
Pco	Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne	B2
Rps	Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Scheinakazie	B2
Rps	Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie	B2
Sar	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	B3
Sar	Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere	B3
Sin	Sorbus intermedia 'Brouwers'	Elsbeere	B3
Tco	Tilia cordata 'Erecta', „Green-spire“	Winterlinde	B2
Tin	Tilia intermedia	Holländische Linde	B1
Tpa	Tilia 'Pallida'	Kaiserlinde	B1

3. Pflanzenliste III Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe (1)
H he	Hedera helix	Efeu	3-20 m
L ca	Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
L pe	Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
V vi	Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe	3-10 m
P tr	Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein	3-10 m

4. Pflanzenliste IV Pflanzen für ext. Dachbegrünungen

Stück / 10g	Art der Ausbringung	Botanischer Name	Deutscher Name
10-15	Sprossen	<i>Sedum album</i>	Weißer Fetthenne
50-60	Sprossen	<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
5-8	Sprossen	<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
40-50	Sprossen	<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
	Saatgut		Gräser u. Kräuter

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1= Baum 1. Ordnung

B 2 = Baum 2. Ordnung

B 3= Baum 3. Ordnung

GS = Großstrauch

NS = Normalstrauch

KS = Kleinstrauch