



Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 222-1

1. Änderung „Schmittsberg II“

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: **Satzungsbeschluss**

Textliche Festsetzungen

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 222-1 1. ÄNDERUNG „SCHMITTSBERG II“, ERSETZT INNERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“.

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ BLEIBEN BESTEHEN, SOWEIT SIE NICHT DER 1. ÄNDERUNG UNTERLIEGEN. DIE ÄNDERUNGEN SIND **KURSIV** DARGESTELLT.

DIE HINWEISE DES DEN RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN NR. 222 „SCHMITTSBERG II“ WERDEN UNVERÄNDERT ÜBERNOMMEN.

A	Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	§ 9 Abs. 1 BauGB
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA)	§ 4 BauNVO
1.1.1	<u>Zulässige Nutzungen</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind zulässig: – Wohngebäude, – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	<u>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/ Nicht zulässige Nutzungen</u> Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, – Anlagen für Verwaltungen, – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.	§ 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO
2.1.1	In den Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4.	
2.1.2	Ausnahmen: Im Wohngebiet WA 1 und WA 2 kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und in dem Wohngebiet WA 4 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflä-	§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

chenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

2.1.3 *Im Wohngebiet **WA 4** ist bei der Errichtung von **Hausgruppen** eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.*

2.1.4 *Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) zulässig. Im Wohngebiet **WA 2** darf bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 (4) Satz 2 (1. Halbsatz) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Zufahrten im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze mit der Straße und der vorderen Baugrenze überschritten werden, sofern diese wasserdurchlässig ausgeführt sind.*

2.1.5 *In den Wohngebieten **WA 3.1 -3.4** darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) in o.g. Sinne ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl (BFZ) und der Vorgaben zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Nr. A 8.1) zulässig.*

2.2 Zahl der Vollgeschosse

**§ 16 Abs. 3 i. V. m.
§ 20 Abs. 1 BauNVO**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete **WA 1** und **WA 2**, **WA 3.1, 3.3 und 3.4** gemäß Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Für die Baugebiete **WA 3.2** und **WA 4** wird sie zwingend gemäß Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

**§ 16 Abs. 4, 5 i. V. m.
§ 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. **Ergeben sich bei Eckgrundstücken unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend.**

2.3.1 Traufwandhöhe (WH max.)

Die maximal zulässige Traufwandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. *Bezugspunkt für die Ermittlung ist das zukünftige oder bestehende Straßenniveau. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.* Ergeben sich durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung genannten maximalen Wandhöhe um 2,00 Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der gegenüber mindesten einer Außenwand um 1,50 zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses (Staffelgeschosses) ergibt.

2.3.2 Oberkante aller Bauteile (OK max.)

Die maximal zulässige Oberkante aller Bauteile (OK max.) wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Oberkante aller Bauteile wird gemessen zwischen Oberkante des zukünftigen oder bestehenden Straßenniveaus und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. des Bauteiles. In den Bereichen WA4 in welchen die Erschließung über Privatwege erfolgt, bildet das Höhenniveau des Weges den Bezugspunkt.

Ergeben sich bei Oberkanten von Bauteilen Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Oberkante maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des zukünftigen Straßenniveaus an den Gebäudeecken.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante aller Bauteile ist durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftablagen zulässig.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,2 m und höchstens 0,4 m höher als die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen.

3. **BAUWEISE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 **Offene Bauweise**

§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO

WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4:

Für die Baugebiete wird gemäß Planzeichnung eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser als auch Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand zulässig.

Im Baugebiet WA 4 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 23 Abs. 1 i. V. m.
§ 16 Abs. 5 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2.1** Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen § 23 Abs. 3 i. V. m.
§ 16 Abs. 6 BauNVO
- In den Wohngebieten **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von min. 2,0 m verbleibt.
- In den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** darf die Baugrenze durch Terrassen als Bestandteil der Hauptanlage bis max. 1 m überschritten werden.*
- Zu angrenzenden Verkehrsflächen ist nur ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenanlagen und Vordächern zulässig.
- 3.3** Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (Grenzabstände) § 9 (1) 2a BauGB
- Die Tiefe der Mindestabstandsfläche darf entlang der im Planteil festgesetzten Baulinien auf 3m reduziert werden.*
- 4. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE** § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- 4.1 Höchstzahl**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist in den Wohngebieten **WA 1, WA 2** und **WA 4** auf max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Einzelhaus oder Reiheneinheit begrenzt. Dies schließt auch mögliche Wohnungen im Dach- oder Kellergeschoss mit ein.
- 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Hinweis:**
- Die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim, soweit nachfolgend nicht Abweichendes bestimmt ist.
- 5.1 Stellplätze und Garagen** § 12 BauNVO
- 5.1.1** Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO
- Im **WA 1** und **WA 2** (Doppelhäuser) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. *Zusätzlich können die notwendigen Zufahrten zu Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche als Stellplatz genutzt werden.* Dabei sind auf jedem Baugrundstück nur zwei Stellplätze in Form von Garagen/Carports zulässig.

Im Baugebiet **WA 4** (Reihenhäuser) sind Stellplätze oder Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der als Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports müssen einen Abstand von 5,00 Meter von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Garagen sind nur in den Baufenstern sowie den hierfür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Im Baugebiet **WA 3.1 - 3.4** (Mehrfamilienhäuser) sind Stellplätze oder Carports innerhalb der Baufenster oder als Stellplätze in den als Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Alternativ können die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

5.2 Nebenanlagen

5.2.1 Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO sind, sind in den Gebieten **WA 1, WA 2** und **WA 3.1-3.4** grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen für Nebenanlagen/Garagen sowie hinter der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze im straßenabgewandten Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

*In den Gebieten **WA 4** sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 8 m² zulässig.*

Nebengebäude dürfen eine Firsthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

**§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB**

6.1 Straßenverkehrsflächen

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7. GRÜNFLÄCHEN

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB**

7.1 Öffentliche Grünflächen

ÖG1, ÖG2, ÖG3:

Die gemäß Planzeichnung mit „ÖG“ gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen.

Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nähere Regelungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind unter 11.4 getroffen.

8. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

8.1 **Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und
20 BauGB

Private Grundstücksflächen

Es besteht eine grundsätzliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser im Baugebiet. Das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern (Muldenversickerung bzw. Mulden- Rigolenversickerung **oder Flächenversickerung** - eine reine Schachtversickerung ist nicht zulässig) oder der Brauchwassernutzung zu zuführen. Die Errichtung von Zisternen z.B. für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Nicht zulässig ist der Anschluss der Notüberläufe der privaten Versickerung an den öffentlichen Regenwasserkanal. In den im Rechtsplan als Flächen für die Herstellung von privaten Versickerungsanlagen gekennzeichneten Bereichen sind Versickerungsanlagen unabhängig von eventuell entgegenstehenden nachbarrechtlichen Vorschriften zu zulässig, sofern sie den Regeln der Technik entsprechen.

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnissen und der Lage im Wasserschutzgebiet ist sowohl für eine zusammengefasste Anlagen (zentrale Versickerungsanlage) aber auch für grundstücksbezogene dezentrale Einzelanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sowie öffentliche Parkflächen und Gehwege sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser direkt über den Belag versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen, in dem die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die zu bepflanzenden Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie die Flächen für die Versickerung mit Angabe ihrer Größe dargestellt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist den Flächen für Niederschlagswasserversickerung zuzuführen und über den belebten Oberboden zu versickern (u. a. Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche **ÖG 3**“).

Bei der Ausbildung der Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit der belebten Bodenzone und der darunter liegenden Bodenschichten zu achten und ggf. durch Bodenaustausch herzustellen. Der minimale Durchlässigkeitswert muss 5×10^{-6} m/s betragen. Der minimale Flurabstand der Sohle der Versickerungsmulden zum langjährigen Grundwasserhöchststand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Den Zuläufen sind Absetzeinrichtungen vorzuschalten, die bei Bedarf zu entschlammen sind. Spezielle Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plan gekennzeichnet.

8.2. Arten- und Biotopschutzmaßnahmen

Maßnahmen A: Zur Sicherung der lokalen Population der Zauneidechse werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen A1 bis A5 folgende Maßnahmen durchgeführt.

Anlage, Sicherung, **Überwachung** (Monitoring) und Risikomanagement von Ersatzlebensräumen entsprechend der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung auf einer Gesamtfläche von 11.732 m².

Maßnahme B1: Als Ersatz für die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen werden auf einer Gesamtfläche von 5.876 m² an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B1 auf Forstflächen, Umfeld „Glockenbuckel“ Mager- und Halbtrockenrasenflächen hergestellt, entwickelt, gesichert und überwacht (Monitoring).

Maßnahmen B2 und C: Zur Sicherstellung der Eingriffskompensation werden innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsflächen B2 und C1 bis C3 folgende Maßnahmen durchgeführt.

B2: Anlage, Entwicklung und Sicherung von Mager- und Halbtrockenrasenflächen auf einer Gesamtfläche von 1.000 m² an einem geeigneten Standort innerhalb der dargestellten Geltungsbereichsfläche B2 „Am Schindersbuckel“.

C1 bis C3: Anlage und Sicherung von extensiven landwirtschaftlichen Nutzungen auf 58.994 m² :

- Extensive Bewirtschaftung von Ackerflächen unter Verzicht auf den Anbau von Mais, Klee, Klee gras, Luzerne, Kartoffeln und Zuckerrüben.
- Die Nutzung als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ ist nur in einem Jahr innerhalb eines 5-jährigen Zeitraums zulässig.
- **Bewirtschaftungsruhe** in der Zeit vom 15.04. bis einschließlich 30.06. eines Jahres. Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

→Anmerkung; die Maßnahmenflächen sind nicht Gegenstand der Änderung

31.08. erlaubt.

- **Reduzierte Nutzungsdichte.** Bei der Einsaat mit Getreide werden alternierend 15 % der Flächen nicht bestellt.
- Die nicht bestellte Fläche ist dabei in die Bodenbearbeitung einzubeziehen. (z.B. Anlage von Ackerrandstreifen, Blühstreifen und Feldlerchenfenstern).
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und organischen Düngemitteln (außer Festmist) ist zu verzichten.
- Auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

9. MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ gekennzeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit *und bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GR-A) zugunsten der Anlieger belastet.*

Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten *der örtlichen Versorgungsträger und der Öffentlichkeit bzw. bei Kennzeichnung mit dem Zusatz „-A“ (GFLR-A) zugunsten der Anlieger belastet*

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB

10.1 Schallschutzmaßnahmen: Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen.

Zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen.

SM1: Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, **WA 3.3** und WA 4 sind für Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 1 bezeichneten Flächen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, ausschließlich in Richtung Osten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

SM2 und SM3: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind innerhalb der mit dem Planzeichen abgegrenzten und mit SM 2 und SM 3 bezeichneten Flächen, bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109

'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs oder Genehmigungsverfahren nach § 56 der Hessischen Bauordnung auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R'w,res in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
SM 2	III	60,0 bis ≤ 65,0	35	30
SM 3	IV	65,0 bis ≤ 70,0	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

SM 4: Einbau fensterabhängiger, schallgedämmter Lüftungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB

11.1 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen (Großbaumeinheiten – GBE)

Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung sind folgende Pflanzbindungen zu beachten:

11.1.1 Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind

- 1 großkroniger Baum (Zeichen GB im Anhang Pflanzenlisten) oder
- 2 mittelkronige Bäume (MB) oder
- 5 Großsträucher (GS) oder kleinkronige Bäume (KB) oder
- 20 Sträucher oder 20 m² Hecken- oder Gebüschpflanzung (erreichbare Mindesthöhe 1,5 m) oder
- 30 lfdm. begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.

Voll anrechenbar sind Pflanzen der Listen im Anhang und alle sonstigen einheimischen und standortgerechten Gehölze. Sonstige Ziergehölze sind der entsprechenden Wuchskategorie zugeordnet zur Hälfte anrechenbar.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzenlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-18 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Vorhandene und neu anzulegende Vegetation gemäß den nachfolgenden Punkten kann auf diese Mindestbegrünung angerechnet werden.

11.1.2 Private Stellplätze

Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste II (siehe Anhang) zu untergliedern. Die Baumstandorte der anzupflanzenden Bäume sind zeichnerisch im Plan teil dargestellt. Erfolgt keine Darstellung im Plan teil oder sind die Standorte „variabel“ gekennzeichnet, sind die Vorgaben zu Anlage und Anzahl der gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim zu Grunde zu legen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzenlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.1.3 In den Vorgartenbereichen des Wohngebietes **WA 2** ist zur grünordnerischen Aufwertung pro Grundstück ein mittelkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 mit einer Pflanzscheibe von mindestens 4 m² gemäß Pflanzenliste I (siehe Anhang) in einem Abstand von 2,0 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

11.2 Mindestgrünflächen

11.2.1 Bodenfunktionszahl (BFZ)

Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung freizuhaltenen Grundstücksflächen durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt. Sie wird auf 0,6 festgelegt.

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

Erläuterung:

Eine BFZ von 0,6 bedeutet, dass 60 % der gesamten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünfläche zu erhalten sind oder eine gleiche Wertigkeit entsteht.

Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodenbelagsarten, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet

Wichtungsfaktor (WF)

- Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau 1,0
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünzte Flächen (z.B. Rasenwabenplatten, Rasenfugenbelag, Schotterrasen) 0,5
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünzte Flächen (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, offenfugiges Pflaster) 0,3
- Überbaute Fläche, Dach begrünt 0,85
- Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche) 0,15

Überdachungen und Dachüberstände ab 0,5 m sind wie überbaute Flächen zu bewerten.

Berechnungsbeispiel:

Gesamtgrundstück 350m²

Bei einem fiktiven Beispiel entstehen auf einem Grundstück folgende Nutzungen:

Fläche	Oberflächenqualität	Wichtungsfaktor	gewichtete Fläche
20 m ²	Gebäudefläche, Dachfläche begrünt	WF 0,85	17 m ²
120 m ²	Gebäudefläche, Dachfläche unbegrünt	WF 0,15	18 m ²
10 m ²	Rasenfugenpflaster	WF 0,50	5 m ²
30 m ²	Wasserdurchlässiges Pflaster,	WF 0,30	9 m ²
170 m ²	Pflanzflächen	WF 1,00	170 m ²
350 m ²	Gesamtfläche	WF 0,63	219 m ²
BFZ = 219 / 350 = 0,63			

Die Zielvorgabe 0,6 wurde erreicht."

11.2.2 Mindestvegetationsfläche

Auf Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau müssen mindestens 40% der Grundstücksfläche entfallen.

11.2.3 Randeingrünungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Vorgartenzone von 2,50 m Tiefe zu schaffen. Diese ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

Die im Planteil zeichnerisch festgelegte Anpflanzung von Sträuchern / Hecke darf durch die Errichtung von Grenzgaragen unterbrochen werden.

11.3 **Einzelbäume**

11.3.1 Anzupflanzende Anzahl von Bäumen

Auf den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in eine Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

11.4 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB**

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen ohne sonstige Pflanzangaben sind als extensiv genutzte Wiese oder extensiv gepflegte Landschaftsrasen herzustellen, um die Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten.

11.4.1 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“

Diese Fläche ist als straßenbegleitende Grünfläche anzulegen und je 10 laufende Meter mit einem großkronigen Baum gemäß Pflanzenliste II (Bäume für Verkehrsanlagen) zu bepflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 18-20 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser zulässig

11.4.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“

Auf den gemäß Planzeichnung mit „ÖG2“ gekennzeichneten Flächen sind außerhalb der Versickerungsmulden und Böschungflächen mindestens 8 standortgerechte Bäume und auf 25 % der Flächen Sträucher gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

Auf der Fläche ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Ableitungseinrichtungen für das Regenwasser und Schmutzwasser zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Herstellung der Zuwegungen und Zufahrten für die Versickerungsflächen.

11.4.3 Öffentliche Grünfläche „ÖG3“ und Ortsrandeingrünung entlang der Nordwest-Geltungsbereichsgrenze

Auf dieser Fläche sind zur Ortsrandeingrünung zusammenhängende Gehölzhecken zu erhalten und neue ergänzende Gehölzpflanzungen wie folgt anzulegen und zu unterhalten.

- je volle 100 m² ist ein Standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung entsprechend der Pflanzenliste I zu pflanzen.
- je 1 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch gemäß Pflanzenliste I zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden (siehe Pflanzlisten im Anhang):

- Für Bäume mindestens 3 x v., STU 16-80 cm
- Für Sträucher mindestens v. Str., 60-100 cm

11.5 Dachbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

11.5.1 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen

WA 1, WA 2, WA 3.1-3.4 und WA 4:

Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten.

Bei der Nutzung durch Solaranlagen kann die Begrünung für Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 15° entfallen.

11.5.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Terrassenflächen dauerhaft mindestens extensiv entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) zu versehen und zu erhalten.

**12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄU-
CHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB**

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 60 cm über dem Boden) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sofern der Erhalt nicht möglich ist, sind 2 standortgerechte Bäume gem. Pflanzliste für einen zu entfernenden Altbaum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11 anzuwenden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen und -aufbauten

Dachformen: Für **WA 4** sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer festgesetzt. Für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 15° festgelegt. Die Reihenhäuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauspaares sind mit gleicher Dachform und Neigung auszuführen.

In **WA 1** und **2** sind die Gesamtdachflächen eines Doppelhauspaares jeweils in einer Dachform und einer Neigung auszuführen.

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

In den Gebietsteilen **WA 1**, **WA 2**, **WA 3.1-3.4** und **WA 4** sind Dachaufbauten grundsätzlich in Form von gleichschenkligen Sattel- und Dreiecksgauben sowie Schleppgauben zulässig.

Auf der Gesamtdachfläche eines Doppelhauspaares bzw. einer Reihenhausezeile ist nur jeweils eine Gaubenform in den gleichen Abmessungen zulässig.

Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traulänge dieser Dachseite betragen. Bei Walmdächern gilt als Maßgebende Traulänge die Traulänge plus der Firstlänge geteilt durch zwei.

Der seitliche Abstand zum Giebel (Schnittlinie der aufgehenden Giebelwand mit der Dachhaut) muss mindestens 1,25 m und der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens eine Gaubenbreite betragen.

Der höchste Punkt der Dachgauben muss min. 0,5 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Auf einer Dachseite darf nur eine Gaubenform zum Einsatz kommen.

1.2 Eindeckung

Pult- oder Flachdächer von Reihenhäusern können mit einer Dachbegrünung versehen werden, wenn sichergestellt ist, dass dies einheitlich für eine ganze Reihenhausezeile erfolgt. Zur Dacheindeckung sind die ortsüblichen Dachdeckungs-materialien in gedeckten Farben (rot, braun, grau) zu verwenden. Alternativ ist die Begrünung von Dächern zulässig. Zur Eindeckung von Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder ein Material zu wählen, dass in seinem Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist.

Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Die Anlagen zur Solarnutzung sind mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes abzustimmen.

1.3 Standorte für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I, als transparente Holzzäune oder Stahlrankzäune mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken/Sträucher auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten.

Bei Doppel- oder Reihenhausbebauung ist auf der straßenabgewandten Gartenseite ein Sichtschutz von max. 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe, gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante, zulässig.

Die Sichtschutzanlagen sind gestattet als Wandflächen aus Holz oder Mauerwerk, Gehölzhecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste I; Wandflächen sind zu begrünen.

Alle Zäune, Mauern und Sichtschutzwände, die nicht zumindest an einer Seite an gärtnerisch gestaltete Flächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für eine Länge von 5,0 m Zaun, Mauer oder Sichtschutzwand ist eine Kletterpflanze in der Größe 100/125 gemäß Pflanzenliste III zu verwenden. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von min. 0,5 m² herzustellen.

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen aus Sichtbeton, Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zulässig. Als Begrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken gestattet.

3. **Flächen mit öffentlichen Rechten (GR und GFLR) und Stellplätze welche durch diese eingeschlossen werden**

Für die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GFLR“ gekennzeichneten Flächen und die durch sie eingeschlossenen Stellplätze wird im Straßenraum eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Die Flächen mit der Kennzeichnung „GR“ und „GFLR“ sind in Pflasterbauweise mit Verbundpflaster aus Beton in der Farbe „grau“ (RAL Farbtöne 7023, 7030, 7033) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Gehwege eine Verlegung im Reihenverband. Private Stellplätze, welche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den v.g. Flächen liegen sind in Pflasterbauweise mit Fugenspflaster in Beton der Farbe „dunkelgrau/anthrazit“ (RAL Farbtöne 7016, 7021, 7026) herzustellen. Empfohlen wird in Anlehnung an die öffentlichen Stellplätze eine Verlegung als wasserdurchlässige Pflasterdecke mit 2cm umlaufender Sickerfuge im Reihenverband

Der Aufbau sollte gem. RStO 12, Tafel 3, Zeile 1, Bk1,0 erfolgen.

C HINWEISE**1. Bodenschutz/ Altlasten**Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet ist nicht auszuschließen, dass Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. einer Altlast i. S. d. BBodSchG.....

Bodenschutz

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird gilt hierfür:

Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. ¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. ²⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 15.05.2009.

Anm. ³⁾ LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 05.11.2004.

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

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen. Je nach Lagervolumen besteht in aller Regel auch eine Prüfpflicht durch eine sachverständige Stelle.

11. Geothermie

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

Grundsätzlich ist die Nutzung von Geothermie zwar möglich, sie ist allerdings auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Dies führt zu einer Beschränkung der Bohrtiefe. Interessenten sollten sich daher frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung setzen.

