PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN“

BEABSICHTIGTER REGELUNGSINHALT

DEZEMBER 2017

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Stadt Viernheim
Bebauungsplan Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben“

beabsichtigter Regelungsinhalt

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Gliederung des Baugebiets

Das geplante Baugebiet wird gegliedert in mehrere Teilflächen für unterschiedliche Bebauungsstrukturen:

- Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser
- Baufelder für Doppelhäuser
- Baufelder für Hausgruppen
- Baufelder für Mehrfamilienhäuser

Die Lage der Baufelder und deren Flächenumfang ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet

Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser

GRZ 0,4

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

II Vollgeschosse als Höchstgrenze

Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe so, dass ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im Dach- bzw. ein Staffelgeschoss möglich sind.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf – zur Ermöglichung von Fassadenrücksprüngen - auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

3.2 Baufelder für Doppelhäuser

GRZ 0,4

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

II Vollgeschosse zwingend

Zwingende Vorgaben zur Trauf- und Gebäudehöhe (sowie zur Dachneigung). Ausnahmsweise ist eine Abweichung von den Vorgaben (im Rahmen der Werte, die für die Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser geregelt werden) zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die anzubauende Gebäudehälfte die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe (sowie der Dachneigung) aufweist.

3.3 Baufelder für Hausgruppen

GRZ 0,4

Die für Hausgruppen außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf bei Reihenmittelhäusern ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

II Vollgeschosse zwingend

Zwingende Vorgaben zur Trauf- und Gebäudehöhe (sowie zur Dachneigung). Ausnahmsweise ist eine Abweichung von den Vorgaben (im Rahmen der Werte, die für die Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser geregelt werden) zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die anzubauenden Reihenhausteile die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe (sowie der Dachneigung) aufweisen.

3.4 Baufelder für Mehrfamilienhäuser

GRZ 0,4

Die außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,5 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Überschreitung sich lediglich auf eine Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst, bezieht.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur bei Einhaltung der festgesetzten Bodenfunktionszahl zulässig.

III Vollgeschosse zwingend

Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe so, dass ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im Dach- bzw. ein Staffelgeschoss möglich sind.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss als an mindestens zwei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf – zur Ermöglichung von Fassadenrücksprüngen - auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

4. Bauweise

4.1 Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser

Offene Bauweise

Regelmäßig zulässig sind nur Einzelhäuser. Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden.

4.2 Baufelder für Doppelhäuser

Offene Bauweise

Regelmäßig zulässig sind nur Doppelhäuser. Ausnahmsweise können Einzelhäuser zugelassen werden.

4.3 Baufelder für Hausgruppen

Offene Bauweise

Zulässig sind nur Hausgruppen.

4.4 Baufelder für Mehrfamilienhäuser

Offene Bauweise

Keine Vorgabe zum Gebäudetyp.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich so orientiert, dass eine Ausrichtung der Gebäude (Längsachse) in West-Ost-Richtung ermöglicht wird.

Zur Erschließungsstraße sowie zu öffentlichen Grünflächen halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 3 m ein.

Angestrebt ist bei den Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eine Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 14 m.

Großzügige Abgrenzung im Bereich der Baufelder für Mehrfamilienhäuser.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist bis maximal 1,50 m zulässig, wenn der überschreitende Bauteil nicht breiter als 4,0 m ist und bis zur Grenze ein Abstand von 2 m verbleibt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage sind, um bis zu 1 m überschritten werden

6. Mindestbreite der Baugrundstücke

Doppelhausgrundstücke müssen eine Mindestbreite von 9 m aufweisen.

Grundstücke für Reihenhausegmente müssen eine Mindestbreite von 6 m aufweisen. Bei Reihenendhausgrundstücken bezieht sich die Mindestbreite nur auf die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teilbereiche des Baugrundstücks.

7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

7.1 bei den Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser:

Garagen und Stellplätze sowie gemäß HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Garagen mit ihrer Zufahrtsseite sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.

7.2 Baufelder für Hausgruppen

Festsetzung von Flächen für Stellplätze entsprechend der städtebaulichen Konzeption

7.3 Baufelder für Mehrfamilienhäuser

Keine lagemäßige Begrenzung der Flächen für Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in Tiefgaragen zulässig.

Maximal 50 % des Bedarfs notwendiger Stellplätze dürfen oberirdisch gedeckt werden.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

8.1 Baufelder für Ein- oder Zweifamilienhäuser

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.2 Baufelder für Doppelhäuser

Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8.3 Baufelder für Hausgruppen

Je Wohngebäude (Reihenhaussegment) ist maximal 1 Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn das Reihenhaussegment an der Straßenseite eine Mindestbreite von 10 m aufweist.

9. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

In den Baufeldern für Mehrfamilienhäuser dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden. Die Geschossfläche der förderbaren Wohnungen muss mindestens 40 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes betragen.

Ausnahmsweise ist ein geringerer Anteil zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass in einem anderen Gebäude ein entsprechend höherer Anteil förderbarer Wohnungen zu realisieren ist.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen werden nicht erforderlich

Die Verträglichkeit mit der nordöstlich gelegenen Pferdehaltung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft.

11. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben – im Bereich der öffentlichen Grünflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken ist zulässig, wird jedoch nicht zwingend vorgegeben.

12. Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraßen erhalten eine Breite von 10,50 m (Fahrbahnbreite 5,50 m, beidseitig Gehwege mit 1,50 m Breite und ein Parkstreifen mit 2,0 m Breite)

Untergeordnete Straßen erhalten Breiten von 7,00 m (Mischverkehrsflächen mit integrierten öffentlichen Parkplätzen und Begrünung) bzw. 5,50 m Breite (Mischverkehrsflächen).

Im Bereich der Baufelder für Hausgruppen erfolgt die Erschließung zum Teil über private Verkehrsflächen (Fußwege). Diese Flächen werden zugleich als mit Geh-, Fahr- und leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie der Betreiber der Ver- und Entsorgungsnetze festgesetzt.

13. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen

13.1 <u>auf privaten Grundstücken</u>

Für die privaten Baugrundstücke wird eine Mindestbegrünung in Anlehnung an die im Baugebiet „Schmittsberg II“ getroffenen Regelungen vorgegeben.

Im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt sind, mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen.

13.2 <u>auf öffentlichen Grünflächen</u>

Über die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen kann in diesem frühen Planstadium noch keine Aussage getroffen werden, da die Anforderungen, die möglicherweise durch die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser an die öffentlichen Grünflächen gestellt werden, noch nicht klar sind.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14.1 Es wird eine Bodenfunktionszahl (BFZ) festgesetzt. Diese 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.

14.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

14.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.

15. Externe Ausgleichsflächen

werden im weiteren Verfahren ergänzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Im Bereich der Einzelhäuser sind nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 40° zulässig.

Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung nur 20°. Sie kann jedoch bis 40° angehoben werden, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt (versetztes Pultdach).

1.2. Im Bereich der Doppelhäuser sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Bei Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung nur 18°.

Ausnahmsweise sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die anzubauende Gebäudehälfte die gleiche Dachneigung aufweist. Bei Pultdächern gilt die Regelung nur, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt (versetztes Pultdach). Ansonsten gelten dann 20° als Maximalmaß.

1.3. Im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nur begrünte Dächer bis maximal 15° Neigung zulässig.

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

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

2. Standorte für Müllbehälter

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

3. Einfriedungen

3.1. Allgemeine Regelungen

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.

3.2. Baufeldern für Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser

Keine weitergehenden einschränkenden Regelungen

3.3. Baufelder für Hausgruppen

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der der Erschließung dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und der straßen- bzw. wegseitiger Fassade sind bauliche Einfriedungen nur zulässig

- um Abfallbehälterstandorte
- um Fahrradabstellplätze

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

Für die rückwärtigen Gartenbereiche erfolgen keine weitergehenden einschränkenden Regelungen.

3.4. Baufelder für Mehrfamilienhäuser

Bauliche Einfriedungen sind nur zulässig

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

Hinweise

Stellplatz- und Ablösesatzung

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

Freiflächengestaltungsplan

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

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

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

Umgang mit Niederschlagswasser

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

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

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen höher als 95,20 m ü NN liegen.

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

Grundwasser

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.

Darüber hinaus muss im Plangebiet schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist hier mit Flurabständen von 3-4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte April 2001) zu rechnen. Bei niedrigen Grundwasserständen ist mit Grundwasserflurabständen von 7,5 - 10 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie, Grundwasserflurabstandskarte Oktober 1976).

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

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.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Vorsorgender Bodenschutz

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden, gilt:

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

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

Umgang mit Oberboden

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

Geothermie / Erdwärmesonden

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

Kampfmittel

Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.