

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 299 "Schul- und Bildungszentrum Ost"

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

Januar 2026

Bearbeitung:
M.Sc. Eva Birgelen
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Schule, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, Sporthalle und Außensportflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für Schulen, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, eine Sporthalle und für Außensportflächen.

Zulässig sind:

- Schulgebäude einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen,
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (z. B. Kindertagesstätte, außerschulische Bildungsangebote) einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen,
- eine Sporthalle,
- Außenanlagen (Pausenhof, etc.),
- sonstige Erschließungsanlagen,
- Außensportflächen sowie bauliche Anlagen und Nebenanlagen, deren Nutzung ausschließlich der Zweckbestimmung „Außensportflächen“ dienen.

Eine außerschulische Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die Angabe gilt für die gesamte Fläche für Gemeinbedarf.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die maximale Geschossfläche ist gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Angabe gilt für die gesamte Fläche für Gemeinbedarf.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

5. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Fahrradabstellanlagen und oberirdische Stellplätze sind in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

6.1 Maßnahmenfläche

Auf der Maßnahmenfläche ist ein artenreiches Extensivgrünland mit zertifiziertem Regiosaatgut anzulegen. Die Mahd hat mit maximal 1–2 Schnitte pro Jahr zu erfolgen.

Innerhalb der Fläche sind Anlagen zur Bewirtschaftung und Retention von Niederschlagswasser wie offene Gräben, Retentions- oder Versickerungsmulden zulässig.

6.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.3 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen und private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen hier von sind Außensportanlagen sowie der Fallschutz von Spielgeräte. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenplaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

6.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) sind zu beachten.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 Kelvin, wenn die Verkehrssicherungspflicht oder andere gesetzliche Regelungen dies erfordern maximal 3.000 Kelvin), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt zulässig.

Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

6.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W.

Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth, 2022)
bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen

7. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sowie die Verwendung von Geovlies/Folien sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m sowie den für notwendige Rettungswege erforderlichen Flächen, die ausschließlich über Fluchttüren führen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfreifläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche bestehenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 50 m² sind extensiv gemäß den Artenempfehlungen (siehe Nr. IV.19) zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

7.4 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

8. Dachformen und -neigungen

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

9. Sichtschutzanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen.

Sichtschutzanlagen können außerdem mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“. Im Rahmen dieser wasserwirtschaftlichen Planung ist mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704) zu beachten.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

IV. Hinweise und Empfehlungen**11. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ der MVV Energie AG. Die entsprechende Verordnung vom 25.05.2009 (StAnz 28/2009 S. 1537) und die darin aufgeführten Regelungen, Gebote und Verbote sind zu beachten.

12. Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der geltenden „Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim“ zu ermitteln und auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

13. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

14. Bodenschutz und 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 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

15. **Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

16. **Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

17. **Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Es wird empfohlen die Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

18. **Fassadenbegründung**

Es wird empfohlen, Fassadenbegrünung zumindest an Teilen der Neubauten einzuplanen.

19. **Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten.

Die aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten sind giftige oder potenziell gesundheitsgefährdende Arten grundsätzlich auszuschließen. Die Zusammenstellung der empfohlenen Arten orientiert sich an den Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV, SI 8018).

Heimische Laubbäume

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Laubbäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Pyrus in Sorten	Birne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus pumilla	Sibirische Ulme
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Heimische Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinervis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Graslilie
Astlose	Schaumkresse
Arabis procurrens	Zwerg-Grasnelke
Armeria juniperifolia	Gemeines Zittergras
Briza media	Berg-Segge
Carex montana	Golddistel
Carlina vulgaris	Filziges Hornkraut
Cerastium tomentosum	Heide-Nelke
Dianthus deltoides	Natternkopf
Echinum vulgare	Blau-Schwingel
Festuca cinerea	Schaf-Schwingel
Festuca ovina	

<i>Geranium cantabrigiense</i>	Storhschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blut-Storhschnabel
<i>Iris barbata nana</i>	Zwerg-Schwertlilie
<i>Linum perenne</i>	Stauden-Lein
<i>Origanum vulgaris</i>	Gemeiner Oregano
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißen Mauerpfeffer
<i>Sedum floriferum</i>	Fettblatt
<i>Sedum hybridum</i>	Fetthenne
<i>Sedum spurium</i>	Teppich-Sedum
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne
<i>Stachys byzantina</i>	Woll-Ziest
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Verbascum</i> in Arten	Königskerze

Rankpflanzen

Schlänger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

<i>Akebia quinata</i> // trifoliata	Akebie
<i>Aristolochia tomentosa</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe
<i>Clematis viticella</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Clematis montana</i> / <i>vitalba</i>	Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten	Geißblatt
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Jungfernrebe
<i>Passiflora caerulea</i>	Passionsblume
<i>Polygonum (Fallopia) aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa</i> in Arten und Sorten	Kletter-Rose

Selbstklimmer (Kletterhilfe empfohlen)

<i>Campsis</i> in Sorten	Klettertrompete
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> E.	Wilder Mauerwein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein