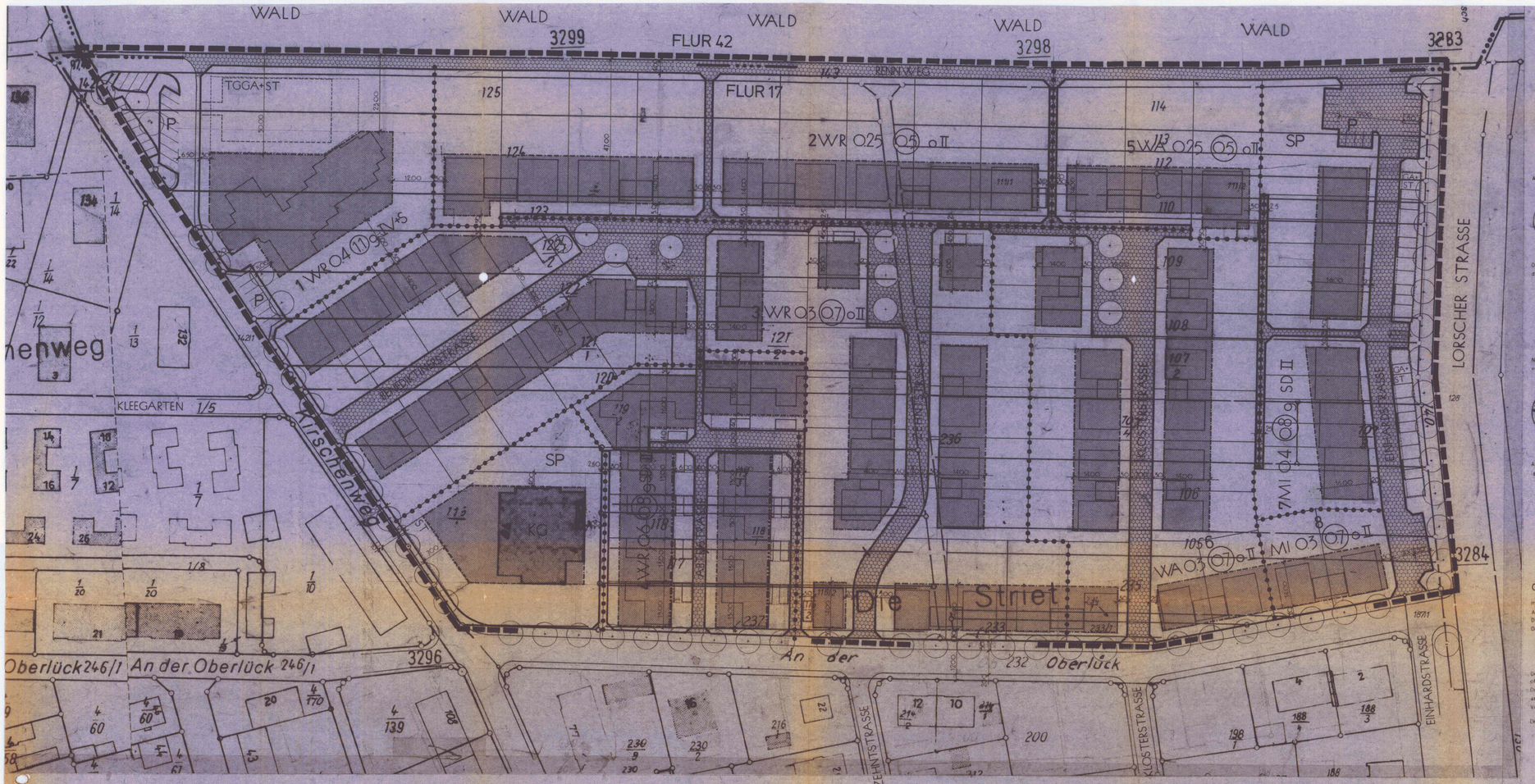


Aufgestellt durch Beschluß der Stadtverordneten-Versammlung vom 21.2.77

Stadtverordnetenvorsteher

Die Stadtverordneten-Versammlung hat in ihrer Sitzung am 16.12.77 den Plan des Bebauungsplanes entgegenommen und die Offenlegung beschlossen

Stadtverordnetenvorsteher

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 2.1.78 bis 3.2.78 (§ 2 Abs 6 BBauG)

Viernheim, den 6.2.78

1. Stadtrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordneten-Versammlung am 19.5.78 (§ 10 BBauG, § 5 HGO)

Viernheim, den 23.5.78

Stadtverordnetenvorsteher

**Genehmigt**

mit den Auflagen der Vfg. vom
Az III/3a-61
Darmstadt, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez.

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt (§ 12 BBauG).
Die Auslegung ist am 16.08.78 ortsüblich durch Veröffentlichung in den amtlichen Verkündigungsblättern der Stadt (Viernheimer Tageblatt und Viernheimer Volkszeitung) bekanntgemacht worden.

Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Viernheim, den

Trenantone® • Enantone® • Multosin®
Auflage gemäß §12 BauG
seit 1976 nicht mehr eingehalten.
10/08/01
Mar
http://www.fahrion.de

Genehmigt
mit Verfügung vom 6.6.1978
Az: VIII-61-04/01
Darmstadt, den 6.6.1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| WR / WA / MI | |
| 0,3 | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX/ ZWINGEND |
| (0,7) | +S STAFFELGESCHOSS |
| o / 9 | BAUWEISE OFFEN/ GESCHLOSSEN |
| II / (II) | GFZ |
| | GRZ |
| | REINES WOHNGEBIET |
| | ALLGEM. WOHNGEBIET (ZUL. NUTZUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG) |
| | MISCHGEBIET |
| 2 | HAUSGRUPPENNUMMER |
| SD | SATTELDACH |
| | WOHNERSCHLIESSUNGSWEG |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE |
| | ÜBERBAUBARE FLÄCHE |
| TGGA | FLÄCHE FÜER TIEFGEMEINSCHAFTSGARAGE |
| GA+ST | GARAGE UND STELLPLATZ |
| | BAUM/ BAUMREIHEN |
| | GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS |
| | GR UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
| | BAUGRENZE |
| | BAULINIE |
| | GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| KG | KINDERGARTEN |
| SP | SPIELPLATZ |
| P | PARKPLATZ ÖFFENTLICH |
| | UMFORMERSTATION |

Die Striet
006-31-20-3070-004-210-0

Bebauungsplan 21o "Die Striet" - textliche Festlegungen

Grundlagen des bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 25.8.1976, § 1 der 2+ Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 2o.6.1961 (III. DVO Hessen/BBauG), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1.10.1977 , in Verbindung mit 4 5 Hessische Gemeindeordnung, in der Fassung vom 3o.8.1976.

Der Bebauungsplan ist gültig in Verbindung mit der Satzung der Stadt Viernheim über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 7. Juli 1971.

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Mischgebiet sind nur Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Nutzungen nach § 4 (2)Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

(3) Für das reine Wohngebiet gelten die Nutzungen des § 3 Abs.1 -3 ohne Einschränkung.

(4) Im gesamten Gebiet, außer auf den Grundstücken, die für Geschoßbauten und die Kindertagesstätte vorgesehen sind, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig §§ 3 (4) und 4 (4) BauNVO.

§ 2 Stellung der baulichen Anlagen

(1) Alle Gebäude sind mit ihren Außenwänden parallel oder im rechten Winkel zu den für sie geltenden Baugrenzen anzuordnen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Grundsätze des Bebauungsplanes nicht gestört werden.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, mit Ausnahme der im Bebauungsplan vorgesehenen Umformerstation.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BBauG)

(1) Für die Grundstücke der Hausgruppen 3, 6 und 8 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 15 m festgelegt.

(2) Für die Grundstücke der Hausgruppen 2 und 5 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 2o m festgelegt.

(3) Für die Grundstücke der Hausgruppe 7 (Reihenhäuser) wird eine Mindestgrundstücksbreite von 7 m festgelegt.

(4) Für die Grundstücke der Hausgruppe 4 (Gartenhofhäuser) wird eine Mindestgrundstücksgröße von 325 qm festgelegt.

§ 4 Stellplätze und Garagen sind an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 (1)

(1) Bei den Hausgruppe 7 (Reihenhäuser) kann die Führung des Gartenweges, der rechtwinklig zur Erschließungsstraße verläuft, wenn sich dies aus einer einheitlichen Planung ergibt, geändert werden.

(2) Bei den Hausgruppen 7 (Reihenhäuser) und 4 (Gartenhofhäuser) können von den Gestaltungsvorschriften dann Befreiungen erteilt werden, wenn gewährleistet ist, daß eine Hauszeile oder Hausgruppe einheitlich gestaltet wird.

§ 6 Bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Hausgruppe 2, 3, 5, 6 und 8 - Einzelhäuser

1. Die Dachform wird freigestellt.

2. Die max. Traufhöhe für alle Gebäude beträgt 6 m, gemessen von der Hinterkante des angrenzenden Gehweges.

(2) Hausgruppe 7 - Reihenhäuser

1. Die Traufhöhe für alle Reihenhäuser wird verbindlich mit 6,2o m festgelegt. Gemessen wird von der Hinterkante des angrenzenden Gehweges. Maßgeblich ist das zuerst begonnene Gebäude.

2. Für die Satteldächer wird eine einheitliche Neigung von 3o° festgelegt. Der Dachüberstand an der Traufe beträgt max. 3o cm.

3. Für die Garagen wird festgelegt einheitlich 2,5 m hoch, kein Dachüberstand. Es ist eine paarweise Anordnung auf der Grundstücksgrenze vorgeschrieben.

(3) Hausgruppe 4 - Gartenhofhäuser

1. Die Traufhöhe der Gebäude auf Baulinie und Baugrenze bzw. des Gebäudeteils, der der Baugrenze am nächsten liegt, wird einheitlich mit 3,o m festgelegt. Gemessen wird von der Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient, bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenkante und der Dachkante.

2. Der Dachüberstand an der Traufe beträgt max. o,3o m. Ein größerer Dachüberstand an der Traufe ist innerhalb des Gartenhofes möglich. Dachüberstand am Ortgang max. o,2o m. Dachneigung max. 25° alter Teilung, jedoch innerhalb einer Hausgruppe einheitlich.

3. Innerhalb des Gebäudequerschnitts, der sich aus Traufhöhe und der Dachneigung ergibt, sind Traufhöhen größer als 3,o m zulässig.

(4) Hausgruppe 1 - Geschoßbau

1. Die Traufhöhe wird mit max. 13 m festgelegt. Gemessen wird von der Hinterkante des angrenzenden Gehweges.

2. Ein fünftes Geschoß (Sattelgeschoß) ist zulässig, wenn es auf der der übrigen Bebauung zugewendeten Seite um so viel hinter die Flucht der übrigen Geschosse zurückgesetzt ist, [illegible]

§ 7 Bauordnungsrechtliche Festlegungen für die Freiflächen und Einfriedigungen

(1) Hausgruppe 2, 3, 5, 6 und 8 - Einzelhäuser

1. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind in durchsichtiger und luftdurchlässiger Form einheitlich 1,oo m zulässig. Die max. Höhe des Sockels beträgt o,3o m.

2. Auf jedem Grundstück ist im Vorgarten mindestens 1 großkronenhaltiger, hochstämmiger Baum zu pflanzen.

3. 7o % der nicht überbaubaren Flächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

(2) Hausgruppe 7 - Reihenhäuser

1. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind in durchsichtiger und luftdurchlässiger Form einheitlich 1,oo m zulässig. Die max. Höhe des Sockels beträgt o,3o m.

2. Sichtblenden zum Nachbargrundstück dürfen die hintere Baugrenze um 4 m überschreiten und max. 2 m hoch sein.

3. 7o % der nicht überbaubaren Flächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

(3) Hausgruppe 4 - Gartenhofhäuser

1. Einfriedigungen auf der Hauseingangsseite sind unzulässig.

2. Zur Umgrenzung des Gartenhofes ist ein Blickschutz bis 2,oo m Höhe zulässig. Gemessen wird von der Hinterkante des angrenzenden Gehweges.

3. Auf jedem Grundstück ist im Gartenhof mindestens 1 großkronenhaltiger, hochstämmiger Baum zu pflanzen.

| 610 21002 | VIERNHEIM · FLUR 17 | 1978 |
|---|---|---|
| BEBAUUNGSPLAN DIE STRIET | BEARBEITET: 4.10.77 / 19.10.77 / 6.12.77 / 27.1.78 | |
| STADTPLANUNG | STADTBAUAMT | |
| M 1:500 | DM | |