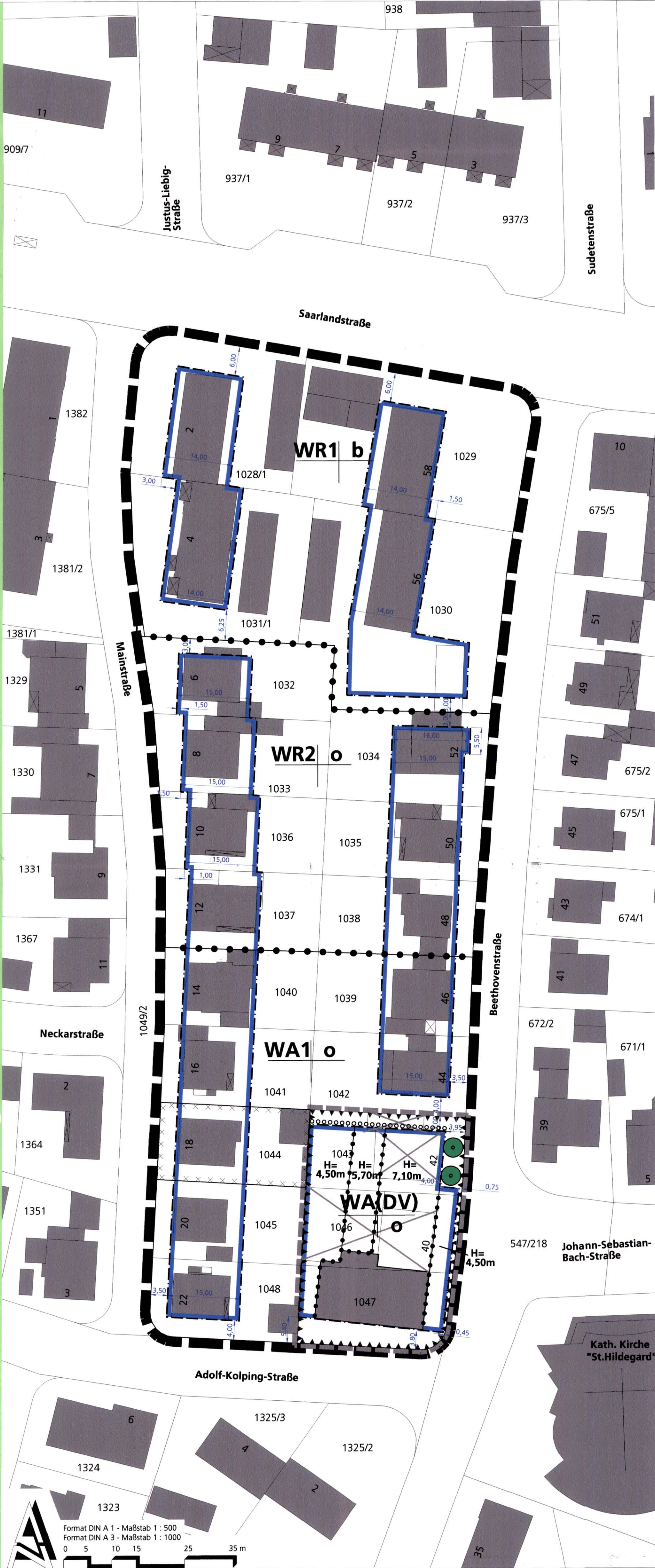


STADT VIERNHEIM Bebauungsplan Nr.219 "Beethovenstraße" einschließlich vorhabenbezogener Teilbereich "Lebensmittelmarkt Knupfer"

Fassung vom 20. Juli 2007



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- WA(DV) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den Vorgaben des Durchführungsvertrages
- z.B. H=4,50m max. Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzung 2.2

Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise
- Baugrenzen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- anzupflanzender Baum
- Fassadenbegrünung gem. textl. Festsetzung 6.3

Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

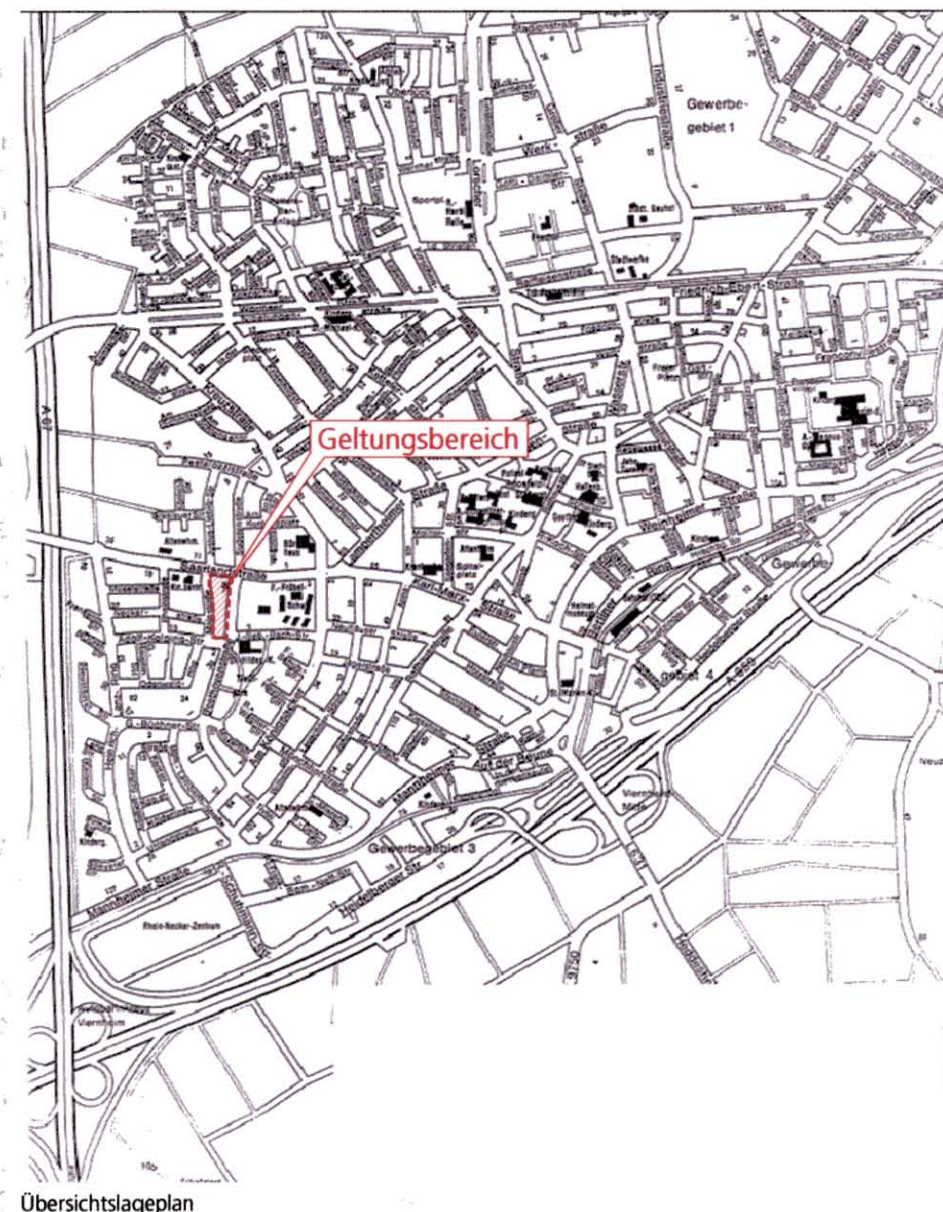
- Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gem. textl. Festsetzung 5

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des vorhabenbezogenen Teilbereiches "Lebensmittelmarkt Knupfer" im Bebauungsplan "Beethovenstraße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete WR
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (Gebäudehöhen)
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche gem. ALTIS (siehe "Kennzeichnungen" der textl. Festsetzungen)



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 21 BauNVO
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA (DV) ausschließlich das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus mit Knupfer Lebensmittelmarkt) zulässig ist. Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, die in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA (DV) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl kann im WA (DV) für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Gehwege bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. Die Vorgaben der Festsetzung 6.1 sind zu beachten. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im WA (DV) ist die aus den Flurstücken Nr. 1043, 1046 und 1047 der Flur 3, Gemarkung Viernheim zu bildende Gesamtfläche maßgebend. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in den Sätzen 1 und 2 festgesetzte GRZ sich ausschließlich auf das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus mit Knupfer Lebensmittelmarkt) bezieht. Wird die Nutzung eines Lebensmittelmarktes aufgegeben, so ist für die neue Nutzung eine GRZ von 0,4 einzuhalten.
 - Im WA (DV) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Gebäude nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Beethovenstraße. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Im Bereich der westlichen Dachflächen darf die festgesetzte Höhe (H max. = 4,50 m) für Aggregate der Kühlanlage um 1,20 m überschritten werden. Diese Anlage muss min. 3,00 m von den Nachbargrenzen Abstand halten.
- Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - Im WR 2, WA 1 und im WA (DV) gilt die offene Bauweise.
 - Im WR 1 gilt die besondere Bauweise. In der besonderen Bauweise sind die Gebäude in einseitiger Grenzbebauung aneinander zu bauen. Die maximale Gebäudelänge wird durch die überbaubare Grundstücksfläche definiert.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
 - Im WR 1 sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies schließt auch Stellplatz- und Garagenanlagen mit ein.
 - Im WR 2 und im WA 1 sind Nebenanlagen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht in der Vorgartenzone errichtet werden (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche).
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, § 9 (1) 24 BauGB
 - Im WA (DV) ist der Immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen auf dem Dach des geplanten Marktes auf maximal tags/nachts LWA = 75/65 dB(A) zu begrenzen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulsartig sein.
 - Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes ist zur Abschirmung der Emissionen an der Lkw-Rampe entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Mauer zu errichten. Die Mindesthöhe der Mauer beträgt 1,5 m über Anfahrfläche zur Verladerrampe. Das Andienungstor zum Lager ist mit einer Torrandabdichtung aus Gummischürzen für Lkw auszustatten.
- Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 sowie 25 BauGB
 - Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima wird im WA (DV) der Anteil der von Bebauung und vollständiger Versiegelung frei zu haltenden Grundstücksflächen durch eine Bodenfunktionszahl (BFZ) von 0,4 geregelt. 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	
- Überbaute Fläche, Dach begrünt (mind. 8 cm Substratschicht)	0,7	
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,6	
- Teilversiegelte, wasserdurchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserdurchl. Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,4	
- Überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0	

Für die Dach- und Wegeflächen kann bei einer entsprechenden Versickerung des Überschusswassers der anrechenbare Wert um einen Faktor von 0,15 erhöht werden, z.B. 0,85 statt 0,7. Der Gesamtwert der BFZ für ein Grundstück errechnet sich wie folgt:
SUMME DER GEWICHTETEN TEILFLÄCHEN
BFZ = GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- Im WA (DV) sind mindestens 60% der Dachflächen mit einer Substratstärke von mind. 0,08 m extensiv zu begrünen.
- Fensterlose Mauern ab einer Höhe von 3 m sind im WA (DV) gemäß Planzeichnung mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für jeweils 3,0 lfd. m. Mauer ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 0,75 m² herzustellen.
- Je zu pflanzenden Baum ist eine Baumscheibe von 5 m² herzustellen und mind. 16 m² durchwurzelbares Substrat mit einer Mindeststärke von 0,80 m vorzusehen.
- Pkw-Stellplätze und -Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen.

Kennzeichnungen

- In der Altflächendeckelung ALTIS des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie ist für den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich der Eintrag einer Altfläche enthalten (ALTIS-Nr. 431 020 000 001 757). Bevor bauliche Eingriffe und Veränderungen auf dem Anwesen Mainstraße 18, Flst.-Nr. 1044 vorgenommen werden, ist durch eine historische Recherche die tatsächliche frühere Nutzung des Grundstücks zu ermitteln und zu bewerten, ob eine schädliche Bodenveränderung vorliegt oder zu vermuten ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da 41.5) ist über das Vorgehen und die Ergebnisse zu informieren.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone II/b der Wasserwerke Mannheim-Käfertal. Die Bestimmungen und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese auf mögliche schädliche Bodenveränderungen hin zu untersuchen und zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), ist in diesem Fall zu informieren.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Stadt VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

Bebauungsplan Nr. 219 "Beethovenstraße" einschließlich vorhabenbezogener Teilbereich "Lebensmittelmarkt Knupfer" gem. § 12 BauGB

Rechtsgrundlagen der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 21.03.2005 (GVBl. I, S. 218)
- **Hessische Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006 (GVBl. I vom 21.12.2006, Nr. 23 S. 666, 669)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. BauGB erfolgte am 24.04.2007.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat

Den von der Bebauungsplanaufstellung berührten Behörden wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2007 bis zum 01.06.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 02.05.2007 bis zum 01.06.2007.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 15.01.08.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 07.09.2007 als Satzung beschlossen wurde.

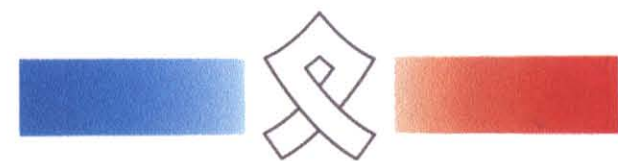
Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 20.07.2007 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 15.01.08.

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 15.01.08.

Stadt Viernheim, den 15.01.08 1. Stadtrat



STADT VIERNHEIM KREIS BERGSTRASSE

Bebauungsplan Nr. 219 "Beethovenstraße"

einschließlich vorhabenbezogener Teilbereich "Lebensmittelmarkt Knupfer" gem. § 12 BauGB

Bebauungsplan Fassung vom 20. Juli 2007

Projekt-Nr.:	Datum:	20. Juli 2007
06KEP-88001a	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.Ing. Christian Schwarzer
B-Plan_20_07_07		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_1000/500		
Maßstab:	MVV Energiedienstleistungen GmbH	
660 x 841: 1: 500	REGIOPLAN	
DIN A3: 1: 1000	Besselstraße 14/16	
	68219 Mannheim	
	Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0	
	Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99	
Plangröße:	E-mail: mannheim@regioplan.com	
660 x 841 / DIN A3		

