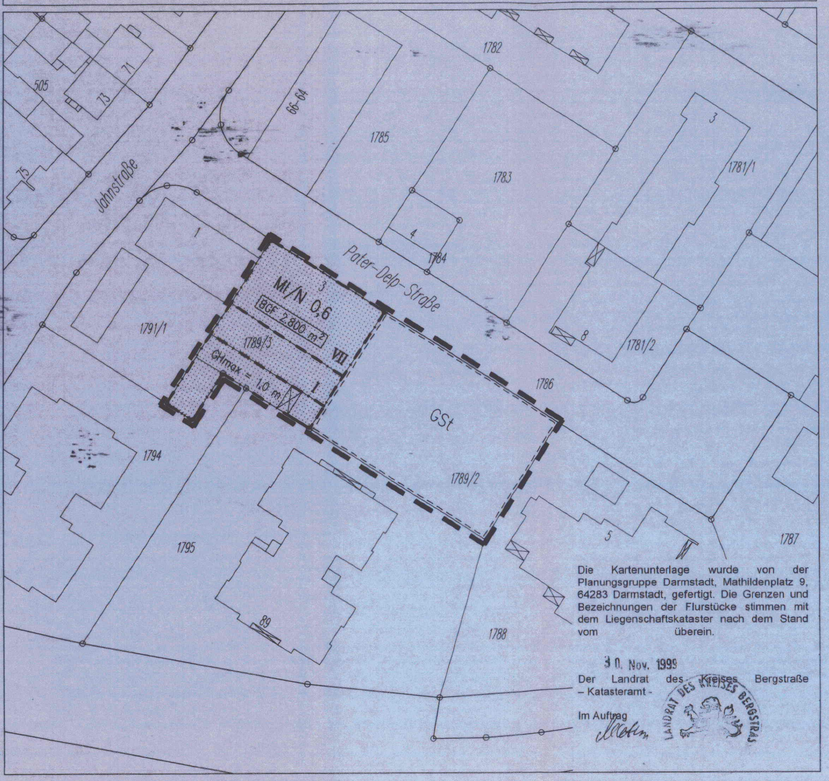
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DIE MÜNCHGÄRTEN" M 1:500



Die Kartenunterlage wurde von der Planungsgruppe Darmstadt, Mathildenplatz 9, 64283 Darmstadt, gefertigt. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom überein.

30. Nov. 1999

Der Landrat des Kreises Bergstraße – Katasteramt –

Im Auftrag

LANDRAT DES KREISES BERGSTRAß

FESTSETZUNGEN NACH DER PlanzV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR.1 BauGB)

MI/N — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(5), (6) UND (9) BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR.1 BauGB)

0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 19 BauNVO)

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20(1) BauNVO) (ZAHL ALS BEISPIEL)

GHmax — GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 16(3) NR. 2 BauNVO)

BGF 2.800 m² — BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS (§ 20(3) BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1) NR.2 BauGB)

BAULINIE § 23(2) BauNVO)

BAUGRENZE § 23(3) BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23(1) BauNVO)

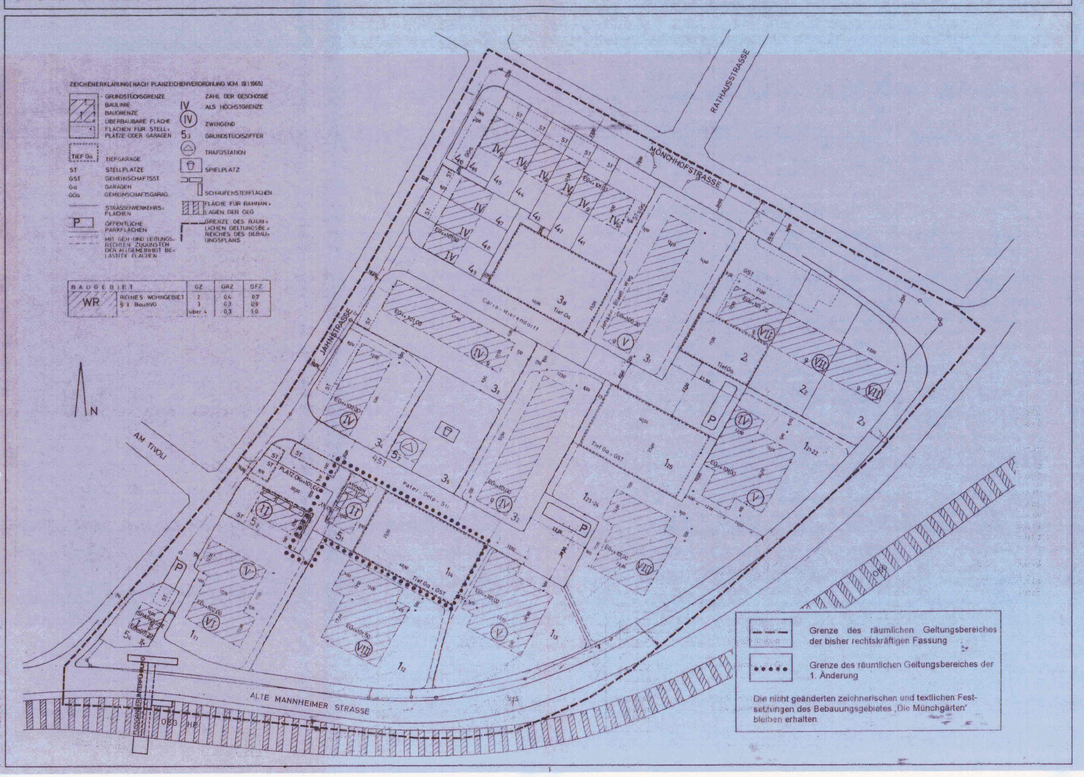
SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLAN–ÄNDERUNG (§ 9(7) BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBEN– UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9(1) NR. 4 UND NR. 22 BauGB)

GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

BISHERIGE PLANFASSUNG BEBAUUNGSPLAN "DIE MÜNCHGÄRTEN" M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

1. Gültigkeit der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes

Alle nicht geänderten textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig.

2. Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI/N (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschließlich im Erdgeschoß zulässig sind gemäß § 1(7) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe die zur Gruppe der Bau- und Ausbaugewerbe und der Holzgewerbe gemäß der Anlagen A und B der Handwerksordnung zählen z.B.:

Gruppe der Bau und Ausbaugewerbe

Maurer	Beton- und Stahlbetonbauer
Dachdecker	Feuerungs- und Schornsteinbauer
Estrichleger	Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer
Backofenbauer	Fließen-, Platten- und Mosaikleger
Brunnenbauer	Kachelofen- und Luftheizungsbauer
Stukkateur	Bautentrocknungsgewerbe
Schornsteinfeger	Bodenleger (Linoleum, Kunststoff und Gummiböden)
Gerüstbauer	Holz- und Bautenschutzgewerbe
Bodenleger	Maler und Lackierer
Rammgewerbe	

Gruppe der Holzgewerbe

Parkettleger	Korbmacher
Modellbauer	Rolladen- und Jalousiebauer

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

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 i.V.m. § 18(1) BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Sattel- bzw. Pultdaches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.
Der grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zur öffentlichen Straße zu ermitteln.

3.2 Überschreitung der Grundfläche (§ 19(4) Satz 3 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Grundfläche, durch die Grundflächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50%-Grenze bzw. Kappungsgrenze von GRZ = 0,8, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3.3 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a(2) BauNVO)

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstücks ist der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9(1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

4. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Einzelstellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind sowohl auf der als „Fläche für Neben- und Gemeinschaftsanlagen" festgesetzten Fläche als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind uneingeschränkt zulässig.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplans gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG

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

Niederschlagswasserversickerung

Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

6. Anpflanzen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes, die nicht als Parkfläche genutzt werden, sind zu mindestens 90 % zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten.
Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß auszubilden, zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu schützen.

6.2 Dachbegrünung

Flache und flachgeneigte Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bis zu einer Gebäudehöhe von 1,00 m sind zu begrünen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. Hinweise und Empfehlungen

7. Denkmalschutz (§ 20(3) HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Kreisausschuß des Kreises Heppenheim zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8. Lärmschutz

Für Außenbauteile in Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

9. Artenempfehlungen

Die mit ** gekennzeichneten Pflanzen sind stark oder sehr stark giftig und dürfen nach DIN 18034 nicht im Umfeld von Kinderspielplätzen gepflanzt werden. Der Einsatz von mit * gekennzeichneten, weniger giftigen Arten, die keine schwerwiegenden oder langandauernden gesundheitlichen Beeinträchtigungen verursachen, ist im Einzelfall abzuwägen.

Bäume		Sträucher	
Acer spec.	Ahorn in S.	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Corylus avellana	Waldhaselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus**	Gew. Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ulmus minor (=carpinit.)	Feldulme	Lonicera xylosteum**	Gem. Heckenkirsche
Ulmus laevis	Flatterulme	Mespilus germanica	Echte Mispel
		Morus alba	Weiße Maulbeere
		Rhamnus catharticus*	Purgier-Kreuzdorn
		Ribes nigrum	Schwarze Johannisb.
		Ribes uva-crispa	Stachelbeere
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa corymbifera	Buschrose
		Rosa gallica	Essigrose
		Rosa majalis	Zimtrose
		Rosa villosa	Apfelrose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Wasserschneeball

IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

10. Dächer (§ 87(1) Nr. 1 HBO)

Es sind nur flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 25° zulässig.

11. Einfriedungen (§ 87(1) Nr. 4 HBO)

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur als Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m (gemessen über Gehsteigniveau) zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

12. Sichtschutzanlagen (§ 87(1) Nr. 3 HBO)

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder mindestens 1,50 m breite Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand Januar 1999)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 1 des 3. Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2481)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881-A17), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetz des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

VERFAHREN

Die Änderung des rechtwirksamen Bebauungsplanes im Verfahren nach § 2 (1,4) BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1999.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 05.07.1999.

Stadt Viernheim, den 10.12.99 — Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.07.1999 bis 13.08.1999.

Stadt Viernheim, den 10.12.99 — Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.07.1999 bis zum 11.08.1999.

Die öffentliche Auslegung wurde am 05.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Viernheim, den 10.12.99 — Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen am 22.10.1999.

Stadt Viernheim, den 10.12.99 — Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 04.11.99

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 04.11.99

Stadt Viernheim, den 10.12.99 — Bürgermeister

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "DIE MÜNCHGÄRTEN" – Nr. 223

1. ÄNDERUNG

0 10 20 30 40 50m

OKTOBER 1999

M 1:500

(9052/1AE_OFF 96x60 24.11.99)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Mathildenplatz 9
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022

1. Teiländerung „Ärztehaus"

006-31-20-3070-004-223-1