Textliche Festsetzungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 01.01.1977, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 01.10.1977, in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 30.08.1976.

Der Bebauungsplan ist gültig in Verbindung mit der Satzung der Stadt Viernheim über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18.09.1981.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den mit MI bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind alle nach § 6 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig.

1.2 In den mit GE 1 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig:

- Lagerhäuser (soweit sie nicht als "Ausstellungs- oder Verkaufslager" zu bezeichnen sind), Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Von Gewerbebetrieben aller Art sind ausgeschlossen: Anlagen, die als produzierende Betriebe zu bezeichnen sind.
- Tankstellen.
- **Spielotheken und Nachtlokale jeglicher Art. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.**

Hinweis:
Zulässig sind von "Gewerbebetrieben aller Art" z.B. gewerbliche Betriebe mit Kundenverkehr wie Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gemäß § 8 (3) 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

1.3 In den mit GE 2 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig:

- Lagerhäuser (soweit sie nicht als "Ausstellungs- oder Verkaufslager" zu bezeichnen sind) und Lagerplätze.
- **Spielotheken und Nachtlokale jeglicher Art. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.**

1.4 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise bis zu 2 Wohnungen je Grundstück zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulassung ist unter anderem davon abhängig, daß die in § 10 Abs. 1 geforderten passiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden.

Die Grundflächenzahl für die Wohnzwecken dienende Bebauung beträgt 0,1, die Geschoßflächenzahl 0,2. Jedoch sind nicht mehr als 150 m² Grundfläche bzw. **300 m² Geschoßfläche für Wohnzwecke zulässig.**

1.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Die zur Versorgung der Baugebiete mit Strom, Gas, Wasser und Wärme sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahmen zugelassen, auch soweit sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.7 Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Zone III B des Wasserwerks Käfertaler Wald nicht widersprechen.

2. Bauweise

Es wird eine von § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO abweichende Bauweise festgelegt und als halb geschlossene Bauweise "hg" bezeichnet. Bei der "hg" kann wie bei der geschlossenen Bauweise auf die Grenze zum Nachbarn ohne dessen Zustimmung gebaut werden. Wird jedoch von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht, ist der Grenzabstand so groß zu bemessen, daß der Nachbar auf die Grenze bauen kann.

3. Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Alle Gebäude im Bereich westlich der Überfahrt zur Neuzenlache sind mit ihren Außenwänden parallel oder im rechten Winkel zur Straßenflucht und zu den für sie geltenden seitlichen Baugrenzen bzw. zur vorhandenen Nachbarbebauung anzuordnen.

3.2 Alle Gebäude im Bereich östlich der Überfahrt zur Neuzenlache sind mit ihren Außenwänden parallel oder im rechten Winkel zu den derzeitigen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Die Traufhöhe für zulässige bauliche Anlagen wird in den Baugebieten gemäß § 16 (3) BauNVO wie folgt festgesetzt:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Mischgebiet MI, bei 2 Vollgeschossen max. 7,50 m .

4.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Höhe Gehweghinterkante einerseits und der Schnittlinie zwischen Außenkante, Außenwand und der Dachhaut andererseits.

5. Mindestgröße der Grundstücke § 9 (1) 3 BBauG

5.1 Grundstücke im Gewerbegebiet dürfen nur überbaut werden, wenn sie mindestens 1000 m² groß und mindestens 20 m breit sind.

5.2 Die Tiefe des Grundstücks wird bestimmt durch den jeweiligen Abstand zwischen Heidelbergerstraße und dem Grundstück für die Lärmschutzanlage entlang der BAB A 659. Dieser Abstand ist das Mindestmaß für die Grundstückstiefe.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb dieser Grenzen, aber nicht im Vorgartenbereich, angelegt werden.

7. Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) 24 BBauG

7.1 Für Wohnungen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vorgeschrieben (passiver Schallschutz). Besonders lärmempfindliche Wohnräume sind auf der Seite der Gebäude unterzubringen, die nicht der Hauptlärmquelle zugewandt sind.

7. Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) 24 BBauG

7.1 Für Wohnungen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vorgeschrieben (passiver Schallschutz). Besonders lärmempfindliche Wohnräume sind auf der Seite der Gebäude unterzubringen, die nicht der Hauptlärmquelle zugewandt sind.

7.2 Absatz 1 gilt, solange die im Bebauungsplan ausgewiesene Lärmschutzanlage nicht errichtet ist.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung der Freiflächen

8.1 Die zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen (Vorgärten) anzulegen und zu unterhalten. Als Ausnahme sind max. 5 m breite Zufahrten in Verbindung mit Toranlagen zulässig. In Anbetracht der vorgeschriebenen Bauweise sind Einfriedigungen zur Straßenseite hin nur auf der Baugrenze - bis zu 1,80 m Höhe - zulässig.

8.2 Im MI-Gebiet sind Grundstückseinfriedigungen zw. Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bis zu 1 m Höhe zulässig. Dies gilt nicht für bestehende lebende Zäune (geschnittene Hecken). Einfriedigungen zum Nachbargrundstück dürfen in allen Baugebieten eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

8.3 Auf den nicht überbauten Flächen muß die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet sein. Ausnahmen für stark befahrene Flächen sind zulässig. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone III B sind in jedem Fall zu beachten.

8.4 Die nicht überbaubare Fläche ist zu mindestens 20% als Grünfläche, d.h. als Pflanz- und/oder Einsaatfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen mit Pflanzbindungen werden auf die Mindestpflanzfläche angerechnet.

8.5 Entlang der nicht überbauten Grundstücksgrenzen - außer im Vorgartenbereich - sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes 2 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten, sofern im Plan nicht breitere Pflanzstreifen festgesetzt sind. Die zur Auswahl stehenden Gehölze sind unter Ziffer 8.6 aufgeführt.

8.6 Zur Bepflanzung der Blendschutzeinrichtung und der o.g. Pflanzstreifen stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Quercus robur	-	Stieleiche
Sträucher:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Cornus alba	-	weißer Hartriegel
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Prunus serotina	-	späte Traubenkirsche
	Prunus spinosa	-	Schlehe *
	Rosa cantina	-	Hundsrose *
	Rosa rubiginosa	-	Kartoffelrose *
	Salix caprea	-	Salweide
	Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball

* = ausschließlich auf der südexponierten Böschung.

Baumreihen an der Heidelberger Straße:

Tilia tomentosa - Silberlinde
(Hochstamm mit hoch angesetzter Krone)

8.7 Die Blendschutzeinrichtung (Wall) ist spätestens mit Errichtung der ersten baulichen Anlage entlang diesem Grundstück und der A 659 vom Eigentümer des Grundstücks herzustellen.

8.8 Schutz- und Gliederungspflanzungen sind gleichzeitig mit oder unverzüglich nach der Bauausführung anzulegen. Die Bepflanzung der Blendschutzeinrichtung muß dem Pflanzschema entsprechen (Beginn des Schemas, Buchstabe A, jeweils im Westen des Walles; Wiederholung nach 120 lfm).

8.9 Die im Plan dargestellten vorhandenen Gehölzgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten. Für die relativ kurzlebige Pappelreihe ist zu gegebener Zeit eine Ersatzpflanzung mit Tilia tomentosa (Silberlinde) vorzusehen, so daß mit der Zeit eine Allee entsteht. Falls durch Erhaltung von Gehölzen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Die zu erhaltenden Gehölze sind insbesondere bei Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

8.10 Für je 6 Stellplätze ist ein großkorniger Laubbaum zu pflanzen.

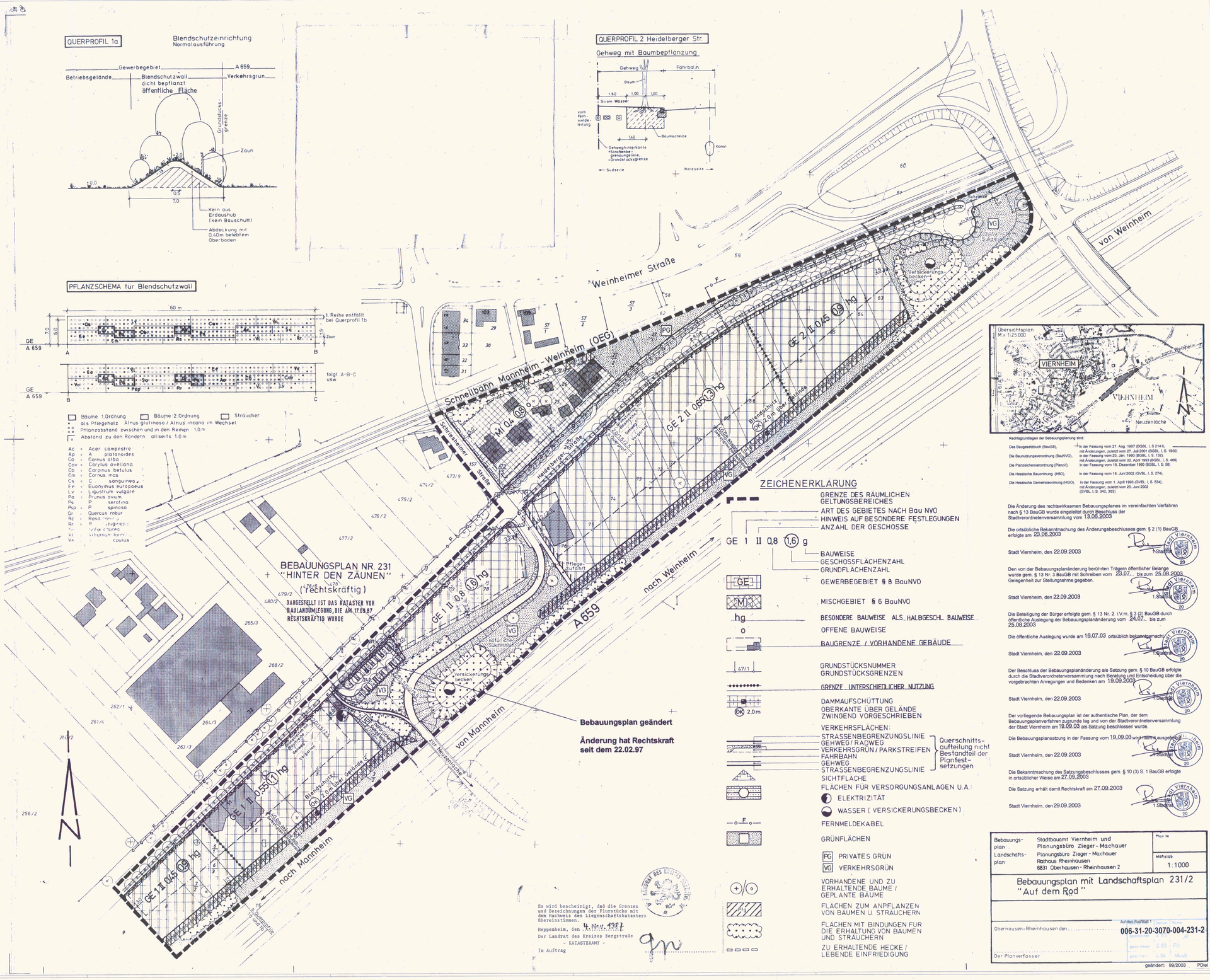
Hinweis:
Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art), soweit sie von der BAB einzusehen sind, ist gemäß § 9 Abs. 1, 2, 3 und 6 Bundesfernstraßengesetz im 100 m-Bereich, gemessen vom äußeren befestigten Straßenrand, untersagt. (Über 100 m vom Straßenrand entfernt ist gemäß §§ 33,44 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsbehörde einzuschalten.)

Hinweis:
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in den Baugenehmigungen hinzuweisen.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 4. Nov. 1997

Der Landrat des Kreises Bergstraße
- KATASTERAMT -
Im Auftrag



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 4. Nov. 1997

Der Landrat des Kreises Bergstraße
- KATASTERAMT -
Im Auftrag

Bebauungsplan	Stadtbauamt Viernheim und Planungsbüro Zieger - Machauer	Plan. Nr
Landschaftsplan	Planungsbüro Zieger - Machauer, Rathaus Rheinhausen, 6831 Oberhausen - Rheinhausen 2	Maßstab 1:1000

Bebauungsplan mit Landschaftsplan 231/2 "Auf dem Rod"

Auf dem Rod/Blatt 1

Oberhausen-Rheinhausen den .....

Der Planverfasser

Datum / Name
gezeichnet 2.83 FU
geprüft 2.84 MKuB

006-31-20-3070-004-231-2

gelindert: 09/2003 PDiel