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

Heppenheim, den 28. März 2001

Der Landrat des Kreises Bergstraße
im Auftrag

gez. Larbig

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Bebauungsplanänderung, § 9 (7) BauGB

Vorhandene Grundstücksgrenze

Bestehende Bebauung / Haupt- und Nebengebäude

Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, Baugestaltung, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

GE	Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
(2,0)	Geschoßflächenzahl, § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
FD / SD	Zulässige Dachformen (FD: Flachdach, SD: Satteldach), § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (5) BauNVO

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wendeanlage), mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, § 9 (1) Nrn. 11,21 BauGB

Anzupflanzende Bäume, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Standort geringfügig verschiebbich)

Textfestsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet i.S.v. § 8 (1) BauNVO setzt sich zusammen aus den Teilbereichen GE 1.1, GE 2.1a und GE 2.1.

1.4 In den mit GE 1.1 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig:
- Lagerhäuser (soweit sie nicht als "Ausstellungs- oder Verkaufsflächen" zu bezeichnen sind) Zulässig sind jedoch unselbständige Gebäudeteile, eines im angrenzenden Baubereich GE 2.1, GE 2.1a zulässigen Lagerhauses, die hauptsächlich dem Warenumschlag dienen.
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Von Gewerbegebieten aller Art sind ausgeschlossen: Anlagen, die als Produktionsbetriebe zu bezeichnen sind.
§ 8 (2) 1 BauNVO
- Tankstellen § 8 (2) 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 (3) 3 BauNVO

Hinweis
Zulässig sind von "Gewerbegebieten aller Art" u.a. gewerbliche Betriebe mit Kundenverkehr wie Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

1.5 In den mit GE 2.1a und GE 2.1 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß
§ 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig:
- Lagerplätze § 8 (2) BauNVO
- Vergnügungsstätten § 8 (3) 3 BauNVO

1.7 Die mit 0,8 festgesetzte GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 (4) S.1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 1,0 überschritten werden, wenn hierbei auch die übrigen freiflächenbezogenen Bestimmungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, § 19 (4) S.3 BauNVO.

2.0 Bedingt geschlossene Bauweise (gk)

Bei der bedingt geschlossenen Bauweise (Kettenbauweise) gelten grundsätzlich die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise. Abweichend hiervon kann ein seitlicher Abstand des Hauptbaukörpers zur Grenze eingehalten werden, wenn diese Lücke (Bauwich) durch einen an der Traufe mindestens 2,50 m hohen Anbau oder Bauteil geschlossen wird. Garagen, pergolaähnliche Bauteile und Hoftore erfüllen diese Bedingungen ebenfalls.
Für die Mischgebietszonen MI und das Gewerbegebiet GE 1.1, GE 2.1a, GE 2.1 ist darüber hinaus eine Hallenumfahrt, auch in Verbindung mit Längsstellplätzen, zulässig.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Alle Gebäude sind mit ihren Außenwänden parallel oder im rechten Winkel mindestens zu einer der angrenzenden Straßenfluchten und/oder mindestens zu einer, der für sie geltenden seitlichen Baugrenzen bzw. zur vorhandenen Nachbarbebauung anzuordnen.

3.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind gem. Planeinschrieb an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle oder/und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Bei der Anlage von Stellplätzen innerhalb der dafür festgelegten Flächen ist Festsetzung Nr. 6.1 zu beachten.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb dieser Grenzen nachgewiesen werden. Dabei ist Festsetzung Nr. 6.1 zu beachten.

5.0 Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Als maximale Traufwandhöhe wird in den Baugebieten gemäß § 16 (3) BauNVO festgesetzt:

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 2.1a und GE 2.1:

Bei 2 im Plan festgesetzten Vollgeschossen 7,50 m
Bei 3 im Plan festgesetzten Vollgeschossen 11,00 m

Im Baubereich GE 2.1a ist für Lagerhäuser die maximale Traufwandhöhe, unabhängig von der im Plan festgesetzten Geschosszahl, auf 11,0 m festgesetzt. Dies gilt dementsprechend abweichend von Festsetzung 8.2 auch für die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen.

5.2 Als Traufwandhöhe wird die Höhe zwischen der Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Hinterkante des angrenzenden Gehweges und der Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

5.4 5.4 Entfällt und wird durch 8.1 und 8.2 ersetzt.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

6.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zwischen vorderer Baugrenze und vorderer Grenze eines Grundstückes (Vorgärten) sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Hauseingänge, Hofeinfahrten und Betriebszufahrten werden hiervon nicht berührt.

Werden Teile dieser Grundstücksfläche gem. Festsetzung 4.0 als Stellplätze genutzt, ist Ersatz für die Grünflächen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Der Ersatz kann in Form von Grünflächen an anderer Stelle des Grundstücks, durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen oder durch Dachbegrünung erfolgen.

Als Rechnungsfaktor wird ein hochstämmiger, großkroniger Baum 1. Ordnung oder zwei hochstämmige Bäume 2. Ordnung je 25 qm befestigter Grundstücksfläche angesetzt. Bei Grünflächenersatz durch Dachbegrünung sind 2 qm begrünte Dachfläche je 1 qm befestigter Vorgartenzone herzustellen.

6.2 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Breite der Pflanzstreifen und Pflanzinseln muss mind. 2,0 m betragen. Innerhalb der gem. § 9 (1) 4 BauGB für Stellplätze festgesetzten Fläche ist je 5 Stellplätze mind. ein hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

6.3 Auf den übrigen privaten Freiflächen sind auf 100 qm nicht überbauter Fläche 1 Großbaum 1. Ordnung oder 2. Bäume 2. Ordnung oder 25 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.
Baumpflanzungen, die entsprechend der Planzeichnung entlang der Hirschberger Straße und des Feudenheimer Weges oder nach der Festsetzung 6.2 bei Stellplätzen zu schaffen sind, können hierbei angerechnet werden.

Alternativ kann je 100 qm nicht überbauter Fläche der folgende Anteil der Gebäudefassade begrünt werden.

- Gebäude mit einem Vollgeschoss: 20 lfdm Fassadenbegrünung mit mind. 5,0 m erreichbarer Höhe.
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen: 40 lfdm Fassadenbegrünung mit mind. 2,5 m erreichbarer Höhe.

Mindestens sind jedoch die in der Planzeichnung im Bereich der Abstandsflächen zur Hirschberger Straße und zum Feudenheimer Weg festgesetzten Bäume anzupflanzen und die zu den genannten Straßen orientierte Fassade von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge durchgehend zu begrünen.

6.4 Einfang den nicht überbauten oder direkt angebauten Nachbargrenzen im Gewerbegebiet sind Pflanzstreifen in mind. 2 m durchschnittlicher Breite anzulegen und zu pflegen. Soweit für Einfahrten, Zugänge, Hallenumfahrten o.ä. erforderlich, kann die durchschnittliche Mindestbreite nach Satz 1 bis auf 1 m verringert werden, wenn dicht berankte Zäune oder dichte Formhecken auf dem Pflanzstreifen hergestellt werden.

6.5 Die Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, Holzfachzaun, begrünte Stabgittermatten o.ä.) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

6.6 Die Stellplätze innerhalb der gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen sind - ausgenand von der Straßenbegrenzungslinie - in einer Tiefe von maximal 4,5 m mit einem wasserdurchlässigen, begrünbaren Belag (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen.
Die verbleibende Fläche des Stellplatzes (Fahrzeugüberhang) ist als unbefestigte Grünfläche anzulegen und mit den Baumstandorten zu einem durchgehenden Grünstreifen zu verbinden.

Hinweis:
Die Art der Befestigung von allen übrigen Stellplätzen richtet sich nach § 2 Nr. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim.

7.0 Anlagen der Außenwerbung

Die Anbringung von Anlagen zur Außenwerbung (auch Hinweisschilder jeder Art) soweit sie von der BAB einzusehen sind, ist gemäß § 9 (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 (1) Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsbehörde einzuschalten).

8.0 Ausnahmen

8.1 In der Gewerbegebietszone GE 2.1a und GE 2.1 sind ausnahmsweise auch Satteldächer zulässig. Dabei wird die Firsthöhe auf max. 12,50 m begrenzt.

8.2 In den Gewerbegebietszonen GE 2.1a und GE 2.1 ist ausnahmsweise ein drittes Geschoss zulässig. (zu Lagerhäusern vgl. Festsetzung Nr. 5.1).
Als Höhenbegrenzung gelten:
Für die Traufwand 10,00 m
Für den First 12,50 m

9.0 Dachbegrünung

Werden im Baubereich GE 2.1a und GE 2.1 Lagergebäude über 50 m Länge baulich verändert (erweitert oder erhöht) oder durch neue Lagergebäude erweitert oder werden im Baubereich GE 1.1 Verwaltungsgebäude über 50 m Länge aufgestockt, so sind die Dachflächen der veränderten Gebäude(teile) sowie die Dachflächen der neuerrichteten Gebäude extensiv zu begrünen. Ausgenommen von der Forderung nach Dachbegrünung sind technische Aufbauten, sowie die Teile der Dachflächen, die für die Gebäudebelichtung oder für die Gewinnung von Solarenergie benötigt werden.

Insgesamt sind hierbei nicht mehr als 50 % der zulässigen Grundflächen zu begrünen. Notwendige Begrünungsmaßnahmen nach Festsetzung Nr. 6.1 können angerechnet werden.

Die Substratauflage muss mindestens 8 cm betragen. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste im Anhang der Begründung. Kompletttsysteme bzw. Saatgutmischungen sollen der Artenliste weitgehend entsprechen.

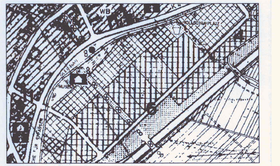
Hinweis

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (StaatsAnz. v. 24.Mai.1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.
Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein vernässes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Stadt VIERNHEIM

Gemarkung Viernheim

Bebauungsplan Nr. 231
> Hinter den Zäunen < (6. Änderung)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M 1:5.000)

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB),	in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I, S 2141), mit Änderungen, zuletzt vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),	in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV),	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
Die Hessische Bauordnung (HBO),	in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655), mit Änderungen, zuletzt vom 27. Februar 1998 (GVBl. I, S. 34)
Die Hessische Gemeindeordnung (HGO),	in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 23. Dezember 1999 (GVBl., 2000 I, S. 2)

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2000 .

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 10.03.2001 .

Stadt Viernheim, den 12.06.01 Bürgermeister

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2001 bis zum 20.04.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Viernheim, den 12.06.01 Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 19.03.2001 bis zum 20.04.2001 .

Die öffentliche Auslegung wurde am 10.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Viernheim, den 12.06.01 Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 11.06.2001 .

Stadt Viernheim, den 12.06.01 Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 16.06.01

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 16.06.01

Stadt Viernheim, den 18.06.01 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 231
> Hinter den Zäunen < (6. Änderung)

Planungsstand 18.05.2001

Hommelsheimstrasse
006-31-20-3070-004-231-6

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN - PBS

1495 e ab.