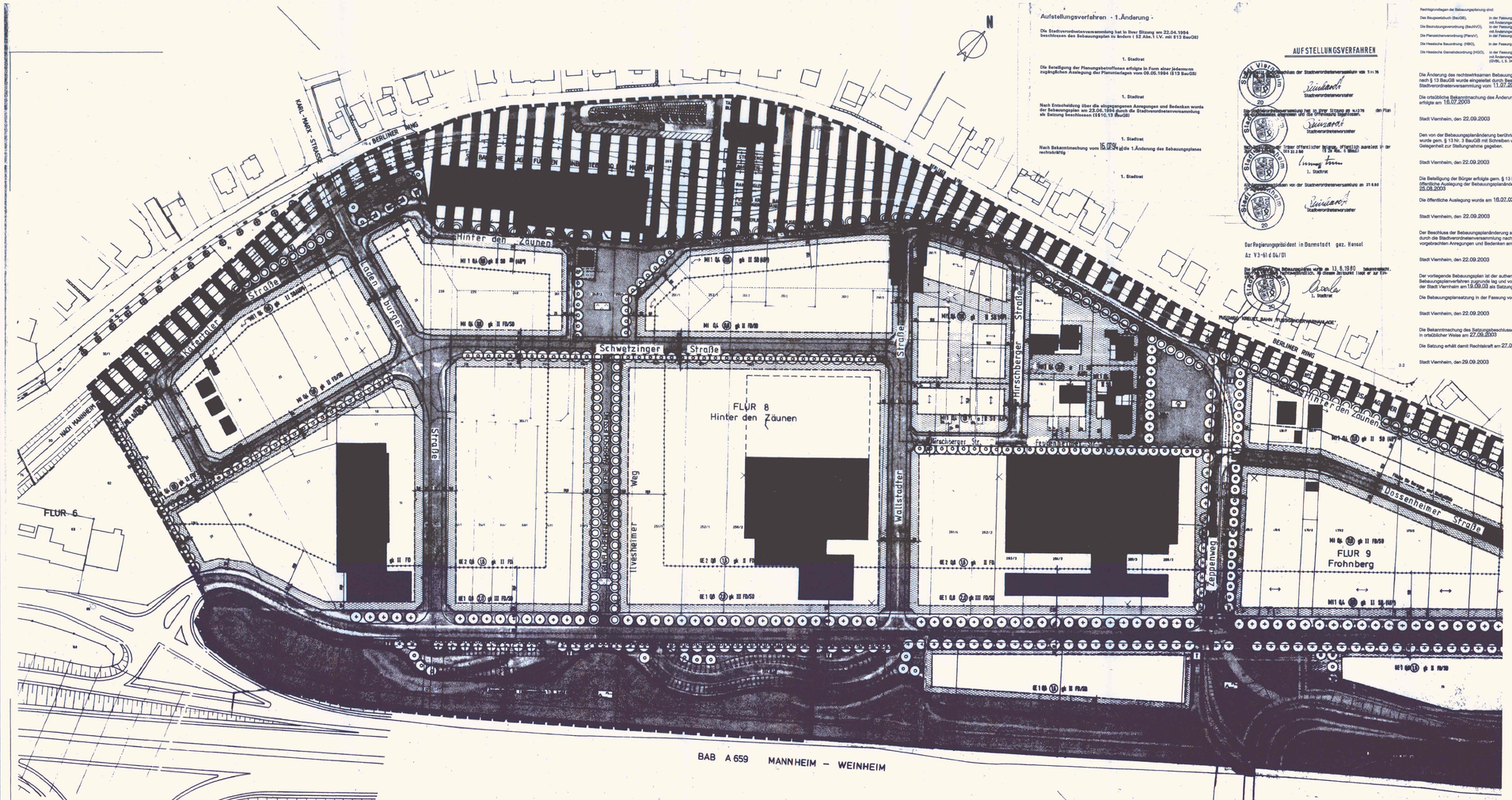

Aufstellungsverfahren - 1.Änderung -

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.04.1994 beschlossen den Bebauungsplan zu ändern (§ 2 Abs.1 Nr. mit 613 BauGB)

1. Stadtrat

Die Beteiligung der Planungsbetroffenen erfolgte in Form einer jedermann zugänglichen Auslegung der Planunterlagen vom 09.05.1994 (§13 BauGB)

1. Stadtrat

Nach Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 23.06.1994 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen (§10,13 BauGB)

1. Stadtrat

Nach Bekanntmachung vom 15.07.94 wurde die 1.Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig

1. Stadtrat

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 9.11.76 den Plan Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 4.12.79 den Plan

Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 4.12.79 den Plan

Stadtverordnetenversammlung am 21.6.84

Der Regierungspräsident in Darmstadt gez. Hensel

Az. V3-61 d 06/01

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.8.1980 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Er ist ab dem Tage zur Einsicht bereit gehalten.

1. Stadtrat

Die inhaltlich und redaktionell geänderten Passagen sind in kursivschrift abgedruckt.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das BauGB vom 08.12.86 zuletzt geändert am 27.07.93, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90, in der Verbindung mit § 8 Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.93

Der Bebauungsplan ist gültig in Verbindung mit der Satzung der Stadt Viernheim über die Abgrenzung von Innerortslinien und Gangen vom 11.05.1994

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der Nutzungsschlüssel der Flächungsbereiche wird in die Zonen MI und MI 1 eingeteilt, die unterschiedlich auch durch die Art der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

1.2 In den mit § 1(5) bezeichneten Zonen des Mischgebietes sind nicht zulässig
- Gewerbebetriebe § 6 (2) 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 6 (2) 6 BauNVO
- Tankstellen § 6 (2) 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 (2) 8 BauNVO
- diese sind auch nicht Ausnahmsweise zulässig § 6 (3)

Hinweis: Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6 (1) + (2) 1-7 BauNVO

1.4 In den mit GE 1 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig
- Lagerhäuser (soweit sie nicht als "Zustellungs- oder Verkaufslager" zu bezeichnen sind) und Lagerplätze
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Spielautomatenhallen, Schaustellungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 (3) 2 BauNVO Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 In den mit GE 2 bezeichneten Zonen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 (4-9) BauNVO nicht zulässig
- Lagerhäuser (soweit sie nicht als "Zustellungs- oder Verkaufslager" zu bezeichnen sind) und Lagerplätze
- Spielotheken und ähnliche Betriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Spielautomatenhallen, Schaustellungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zulässig sind vom "Gewerbegebieten aller Art" u.a. gewerbliche Betriebe mit Kundenverkehr wie Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Banken und Versicherungen, Reparaturbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 (3) 2 BauNVO Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 In den mit SO bezeichneten Zonen des Sondergebietes sind gemäß § 11 BauNVO der Gebiets- und Anlagen zulässig, die Besonderer der Bebauungs und des Erschließungsraums und oder der Lage nach für die Nutzung als Kurgebiet, Fremdenverkehrsgebiet, park- und als Parkplatz, Tankstellenanlage, Kiosk und Fahrkartenverkauf.

2.0 Bedingt geschlossene Bauweise (gk)

2.1 Bei der bedingt geschlossenen Bauweise (Kettenbauweise) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß Einschränkt hier bestimmt ist, seitlicher Abstand der Hauptbaukörper auf Grundstücksgrenzen nicht eingehalten wird, diese Grenzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,50 m haben Anbau oder Bauteil geschlossen sind. Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Hallen müssen diese Bedingungen einhalten.

Für die Mischgebietszone MI sind die Gewerbegebiet ist darüber hinaus eine Bebauung zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude sind mit ihren Aussenwänden parallel oder im rechten Winkel zur Straßenachse und zu den für sie geltenden Baulinien zu errichten, wenn keine andere Bebauungsweise eingetragen. Die Lage ist für Gebäude in den durch Planzeichen eine geschlossene Flächenbebauung festgesetzten ist.

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

4.0 Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

4.2 Nicht überbaubare Stellplätze können auch außerhalb dieser Grenzen nachgewiesen werden. Siehe auf § 12 (1) zu beachten.

4.3 In MI- und MI 1- Gebieten können Stellplätze nach § 2,5 V. mit § 12 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Größe der Stellplätze wird in Stellplätze auf
5,00 x 2,50 m bei 2,50 m Höhe begrenzt. Stellplätze Vorderansichtsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bepflanzungsplan ist zu stellen.
Dabei sind die Bestimmungen an die gesunden Wohnen und Arbeitsverhältnisse einzuhalten und eine angemessenen Gebäude zu gewährleisten.

5.0 Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Als maximale Traufwandhöhe wird in den Baugebieten gemäß § 18 (3) BauNVO festgesetzt:
- In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, den Mischgebieten MI und MI 1 maximal
  - bei 2 Vollgeschossen 7,50 m
  - bei 3 Vollgeschossen 11,00 m.
- In den Mischgebieten
  - bei 2 Vollgeschossen 6,50 m

5.2 Als Traufwandhöhe wird die Höhe zwischen der Schnittlinie der äußersten Außenwand mit der Hinterkante des angrenzenden Gehweges und der Schnittlinie der Außenfläche Außenwand mit der Dachhaut festgestellt.

5.3 In den Mischgebietszonen MI und MI 1 wird die Flexibilite ausnahmsweise von der maximalen Traufwandhöhe um max. 12,00 m hergehegt. Es gilt der gleiche Bezugspunkt wie nach Abs. 5.2.

5.4 ersetzt und wird durch 5.1 und 5.2 ersetzt.

6.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen

6.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zwischen vorderer Gebäudefront und vorderer Grenze eines Grundstückes (Vorgärten) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hauseinfänge und Hofeinfahren werden hiervon nicht berührt. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist Ziel für die Grünfläche auf dem eigenen Grundstück zu sehen. An Rechtwegstellen wird ein hecheinheimischer, großwüchsiger Baum je 50 m² Grundstücksfläche gepflanzt. Die Bepflanzung muß der Art der Nutzung entsprechen.

6.2 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen PKW-Stellplätzen ist auf Pflanzinseln oder Pflanzstreifen jeweils für 6 Stellplätze ein hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

6.3 Auf den Gärten befreiten Freiflächen sind auf 100 qm nicht überbauter Fläche 1 Großbaum bzw. 15 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

6.4 Entlang den nicht überbauten Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet sind Pflanzstreifen in 2 m Breite anzulegen und zu pflegen.

6.5 Grundstückseinfriedigungen sind in den Mischgebieten MI 1 und im Gewerbegebiet GE 2 bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen besteht diese Einschränkung nicht.

6.6 Auf voller schmalen MI-Grundstücken der die nächstes begrünte Vorgartentiefe normalerweise unterschritten werden, wenn dadurch die angrenzenden Höfe erhöht. Es darf jedoch max. 0,5 m Breite ist zusätzlich zum Hauseingang in jedem Fall zulässig.

Nachrichtlich:

7.0 Anlagen der Außenwerbung

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 Fahrbahnrand der BAB, nur zulässig, wenn sie nicht gegen § 33 (1) Nr. 1 Hessische Bauordnung (§ 9 Abs.1 Straßenverkehrsordnung die Straßenverkehrsordnung durchschaltet)

8.0 Anmerkungen

8.1 In der Gewerbegebietszone GE2 sind ausnahmsweise auch Tankstellen zulässig. Dabei wird die Freifläche auf max. 12,00 m begrenzt. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, daß die Teile der überbauten Fläche als nichtoffene BAB sind. Überdachtes, wie z. B. bei Dienstähr-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

8.2 In der Gewerbegebietszone GE2 ist ausnahmsweise ein Hotel (Gastbetrieb) zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, daß die Teile der überbauten als nichtoffene BAB sind (Gaststätte), wie z. B. bei Dienstähr-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, und es ingesamt der Baugrenze zurückgesetzt ist.

Als Höhenbezugspunkten gelten:
- für die MI 1 Zone 10,00 m
- für die Zone 12,50 m.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Baugrenze
vorhandene Grundstücksgrenze und Parzellen-Nr.
Flurgrenze
Verkehrsflächengrenze
Mischgebiet - zulässige Nutzungsarten eingeschränkt siehe auch textliche Festsetzung)
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gewerbegebiet - zulässige Nutzungsarten eingeschränkt siehe auch textliche Festsetzung)
Gewerbegebiet - zulässige Nutzungsarten eingeschränkt siehe auch textliche Festsetzung)
geschlossene Bauweise - Kettenbauweise siehe auch textliche Festsetzung
offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Flachdach, Sonderbauweise (s.B. Sheddach sind zulässig)
Satteldach
Dachneigung mind. 45°
Wahl der Dachform frei,
vorhandene Nachbarbebauung ist zu berücksichtigen
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Firstrichtung
gestaffelte Firsthöhung
öffentliche Verkehrsfläche
öffentliche Stellplätze
Verkehrsgrünfläche
Garagen
Transformatorenstation
Reihengewährung
Mehrzweckgebäude, das ebenen Verlauf innerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche richtet sich nach den technischen Notwendigkeiten
Warnanlage an Gleisübergängen
- Lichtsignalanlage
- Hebelschranke
öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
Parkanlage
Grünanlage
Bindungen für die Erhaltung und Erpänzung von Baumreihen Pappelallee (populus nigra "italica")
Pflanzgebot für Baumreihen gemäß § 9, 25 a BBauG, z.B. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
siehe auch textliche Festsetzung)
Pflanzgebot für Baumreihen gemäß § 9, 25 a BBauG, z.B. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
siehe auch textliche Festsetzung)
Bindungen für die Erhaltung vorhandener Bäume und Büsche
Flächen für Versorgungsanlagen
Flächen für Sehnerlagen
nicht überbaubare private Grundstücksflächen
Pflanzgebot für Baumgruppen und Sträucher zur Abschirmung
Anlage des Lärmschutz, zwischen Ein Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze ist mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Art ist für Gebäude in diesen durch Planzeichen eine geschlossene Flächenbebauung festgesetzten ist.
Im Anschluß an das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan ersatzlos.
erhaltenswert Gebäude
Fläche für Aufschüttungen

Sonstige Signaturen:
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Gebäude
Böschung

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

Viernheim, den 17. Juli 1996
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
Im Auftrag

Stadt Viernheim

Bebauungsplan Nr. 231

"HINTER DEN ZÄUNEN"

einschl. 1.vereinfachter Änderung

einschl. 2.vereinfachter Änderung

Hinter den Zäunen

006-31-20-3070-004-231/1-1

Stadt Rauffus DARMSTADT
WILHELM-LEUSCHNER-STRASSE
TEL. 06151/39481-39481

geändert: 07/96 Sigg
geändert: 09/2003 PDfel

KOWA20_Bebauungsplan/2311-1/Hinter den Zäunen.dwg