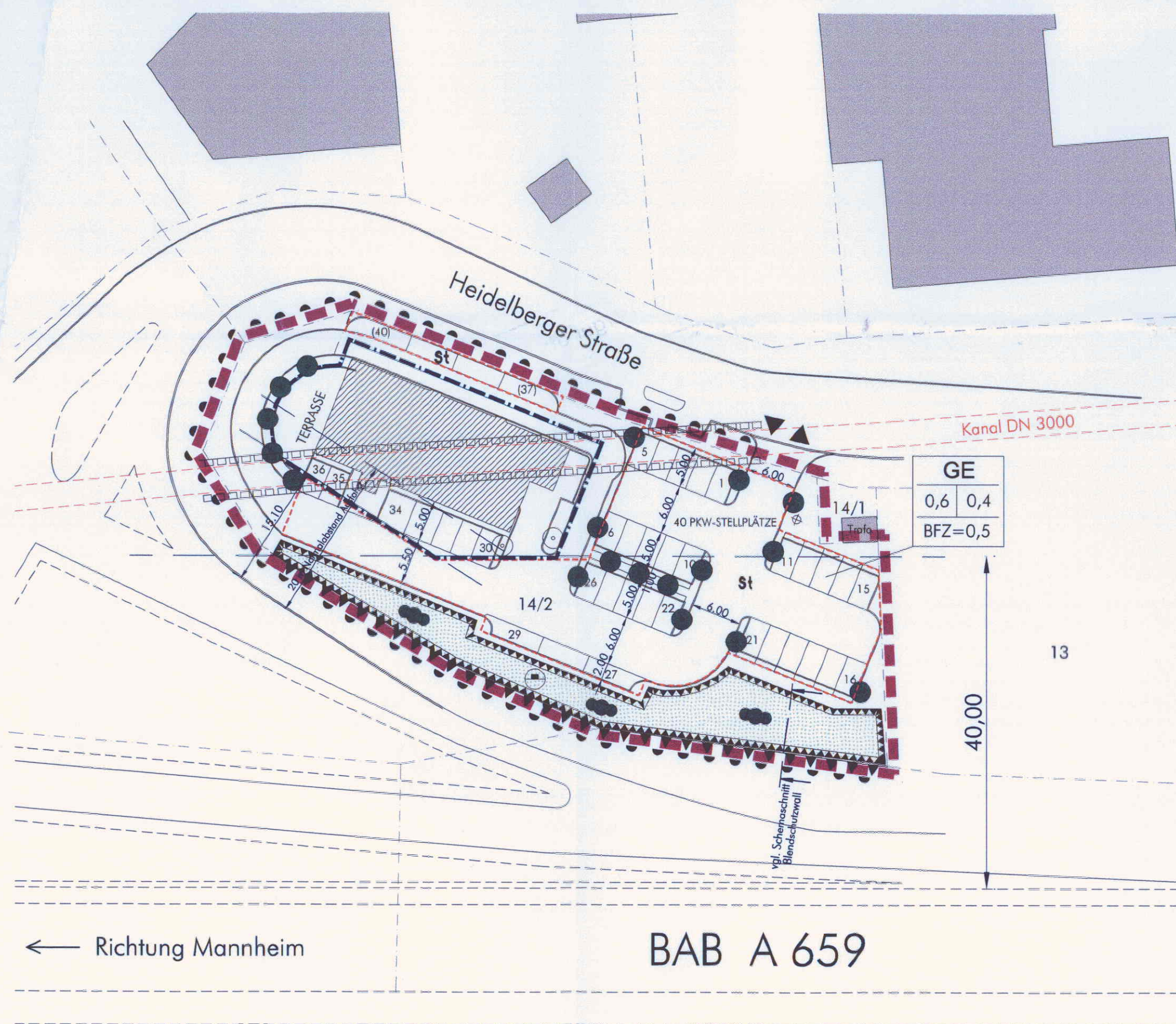


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Burger King'



Maßstab 1 : 500 (m Original)

BAB A 659

Richtung Weinheim →

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach dem Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 27.08.1997, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch den Einheitsvertrag vom 22.04.1993
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993
- der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

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

- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)
- 2.2 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

- 2.3 max.Höhe aller baulichen Anlagen
= 10,0 m
Bezugshöhe: Niveau Heidelberger Straße

3.0 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.0 Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO)

Grundstückszufahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 private Grünflächen

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5a BauGB)

- 6.1 anzupflanzender Baum

- 6.2 Wallbepflanzung gemäß Festsetzung A 4.2

7.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 7.1 Fläche für Aufschüttungen

8.0 Sonstige Planzeichen

- 8.1 mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Viernheim zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 8.3 Flächen für Blendschutzmaßnahmen und für mögliche nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen

- 8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 8.5 bestehende Gebäude

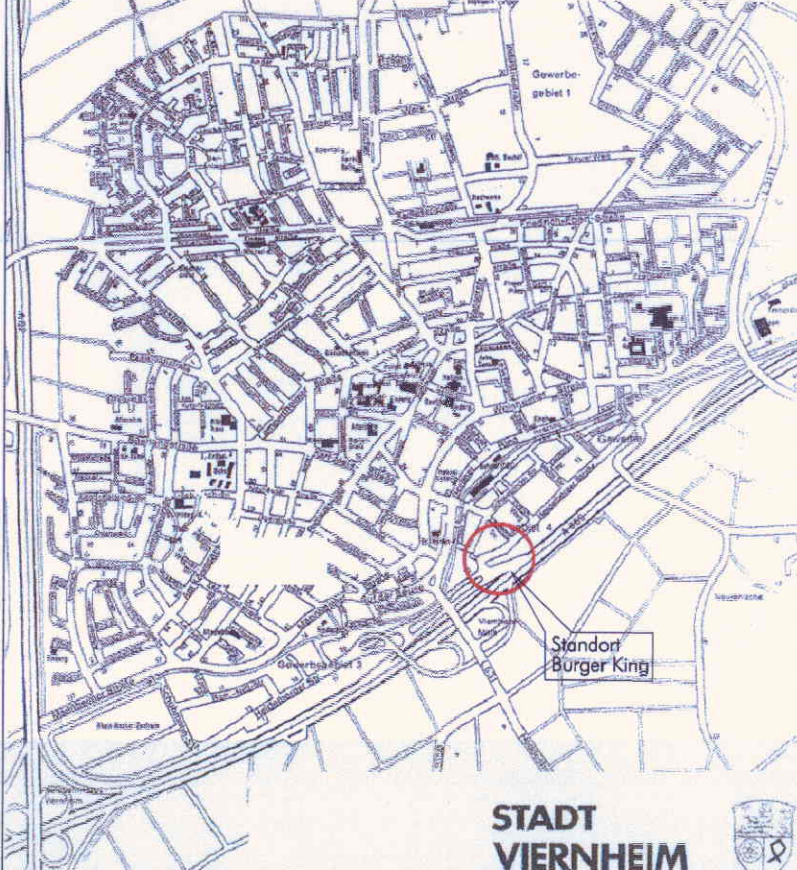
- 8.6 geplante Gebäude

- 8.7 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Erläuterung der Nutzungsschablone:

GE	Art der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
BFZ=0,5	Bodenfunktionszahl (BFZ)

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 im GE sind auch ausnahmsweise die nach § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, wie Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig

2.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Stellplätze sind an der im Bebauungsplan festgesetzten oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche anzuordnen.

- 2.2 Stellplätze sind abweichend von § 6 HBO in den Abstandsflächen zum Nachbargrundstück zulässig. Dabei ist Festsetzung A 4.1, zur Grenzbe-pflanzung zu berücksichtigen.

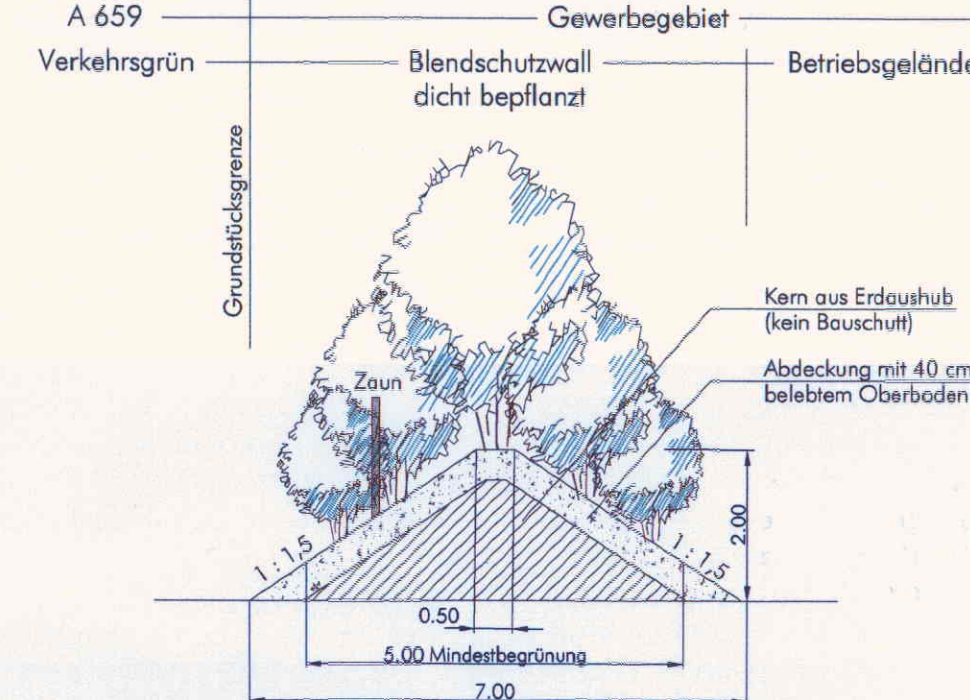
3.0 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die maximale Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 10,00 m. Bezugspunkt ist das Niveau der angrenzenden Heidelberger Straße in der Mitte der längsten angebauten Grenze.

4.0 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Parallel zur Geltungsbereichsgrenze an der Heidelberger Straße (Ende Blendschutzwall bis Grundstückszufahrt) ist ein Streifen von im Mittel 2,50 m Breite als Vorgartenfläche zu mindestens 50 % zu begrünen. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist ein im Mittel 2,0 m breiter Streifen zu begrünen.
- 4.2 Schutz- und Gliederungspflanzungen sind gleichzeitig mit oder unverzüglich nach der Bauausführung anzulegen. Die Bepflanzungen der Blendschutzeinrichtung hat mit den Pflanzen der unter Ziffer 4.4 genannten Pflanzliste in einer Breite von mind. 5,0 m zu erfolgen.

SCHEMASCHNITT GESTALTUNG BLENDSCHUTZWALL



Im Bereich von 100 m² anzulegender Gehölzfläche sind dabei mindestens 3 Laubbäume (Baum 1.-3. Ordnung), 15 Großsträucher und 40 Normal- oder Kleinsträucher zu pflanzen.

Eine Bepflanzung der 50 cm breiten Walkrone hat nur mit Sträuchern zu erfolgen um die spätere Errichtung einer Lärmschutzwand nicht zu behindern.

- 4.3 Auf den übrigen tatsächlich nicht bebauten Flächen sind auf 100 m² nicht überbaubare Fläche 1 Großbaum bzw. 25 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Die gemäß Planeintrag anzupflanzenden Bäume sind auf die Mindestbegrünung anzureichen.

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

Pflanzliste:

A ce	Acer campestre	F eld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hesek	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyrastra	Wildbirne	B 2
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pa	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corymbifolia	Leider-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3	= Baum 1. - 3. Ordnung
G S	= Großstrauch
N S	= Normalstrauch
K S	= Kleinstrauch

- 4.5 Zur Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden-, Wasserhaushalt und Klima wird der Anteil der von der Bebauung und vollständiger Versiegelung frei zu haltenden Grundstücksflächen durch eine Bodenfunktionszahl von 0,5 geregelt.
- Auf die BFZ werden die Versickerungs- und Abflussintensitäten von verschiedenen Bodentypen, sowie die klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung folgendermaßen angerechnet:

Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau	Wichtungsfaktor (WF)
überbaute Fläche, Dach begrünt	1,0
teilversiegelte wasserdurchlässige begrünte Flächen (z.B. Rasenfugenbelag, Schotterrasen)	0,7
teilversiegelte, wasserdruchlässige unbegrünte Flächen (z.B. wasserundurchlässige Betonpflaster, offenfugiges Pflaster)	0,4
überbaute und versiegelte Fläche (Gebäudefläche)	0,0

Der Gesamtwert der BFZ für ein Grundstück errechnet sich wie folgt:

$$BFZ = \frac{\text{Summe der gewichteten Teilflächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$$

5.0 Versickerung und Nutzung von Dachwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 HBO)

- 5.1 Anfallende Dachwässer sind im Geltungsbereich zu versickern oder zur Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 HBO)

- 1.1 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.
- 1.2 Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterbelag) herzustellen.
- 1.3 Die Blendschutzeinrichtung ist spätestens bis Fertigstellung bzw. Eröffnung der baulichen Nutzung entlang diesem Grundstück und der A 659 vom Eigentümer des Grundstücks herzustellen.
- 2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.1 Dachflächen sind zu 50% als begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mind. 6 cm auszuführen.
- 2.2 Im GE sind nur Flach- und Tonnendächer zulässig.
- 2.3 Die zur A 659 gerichteten und nicht verglasten Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für eine Länge von 5,0 m Fassadenfläche ist eine Kletterpflanze in der Größe 100/125 zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine offene Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen.

C HINWEISE

- 1.1 Die Anbringung von Anlagen der Außenwerbung (auch Hinweisschilder aller Art), soweit sie von der BAB einzusehen sind, sind in einer Abstandsfläche von 40,0 m, bzw. 15,10 m gemessen vom äußeren befestigten Straßenrand gemäß Planeintrag, untersagt.
- 2.0 Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. 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 Unterkuellern) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit dem Datum vom 09. April 1999 gem. §§ 118 u. 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24. Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747 veröffentlicht.

- 3.0 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich (§§ 2, 3 WHG).
- 4.0 Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Prüfung des Katasterbestandes:

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

Der Landrat der Landkreises Bergstraße
Katasteramt
im Auftrag

Datum

Unterschrift

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß am: 28.01.00

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Bekanntmachung am: 03.02.00

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgegeben

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Billigung Bebauungsplan-Entwurf am: 17.03.00

Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der förmlichen Bürgerbeteiligung wurde beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der schriftlichen Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde am 25.03.00 ortsüblich bekanntgegeben. Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 03.04.00 bis 04.05.00

Die Stadt Viernheim hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von einem Monat gesetzt.

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Prüfung der Bedenken und Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung

Beschluß am: 09.06.00

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Satzungsbeschluß am: 09.06.00

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim hat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung

am: 03.07.00

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Ortsübliche Bekanntmachung am: 21.10.00

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß erfolgte in ortsüblicher Weise am:

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Inkrafttreten am: 21.10.00

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Viernheim
Bürgermeister
Stempel, Unterschrift Stadt Viernheim

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter

ADLER - MARTIN Gdbr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Burger King"

M 1 : 500

Projekt-Nr.: BP00LP-723/01

Plan Nr. recht1

Datum:

17. Mai 2000

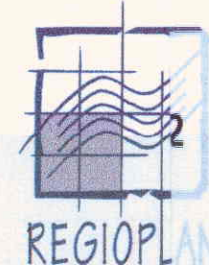
Geändert:

Projektbearbeiter:

Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
Horst Schulzki

Projektzeichner:

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75-0
Fax. 06 21 / 8 76 75-99



Burger-King
006-31-20-3070-004-231/1-2
Tel. 03 52 81 48 58 25-35
Fax. 03 52 81 48 58 37