Nutzungsschablone

Kennzeichen im Plan	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung: GRZ oder GR [qm]	GFZ oder GF [qm]	BMZ oder BM [cbm]	Höhenfestsetzungen	Zusätze und Hinweise (s.a. Textliche Festsetzungen)
GE 1	GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet	0,8	1,6	—	max. Gebäudehöhe: 12 m max. Traufwandhöhe: 7 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Die Traufwandhöhe wird gemessen von Oberkante Straßenmitte bis Schnittlinie Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.
GE 2	GE = Gewerbegebiet	0,8	2,0	—	max. Gebäudehöhe: 12 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	—
GE 3	"	0,8	1,6	—	max. Gebäudehöhe: 12 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm: tags 55/nachts 45
GE 4	"	0,8	2,0	—	max. Gebäudehöhe: 15 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm: tags 60/nachts 50
GE4a	"	0,8	2,0	—	max. Gebäudehöhe: 15 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm: tags 65/nachts 55
GI 5	GIe = eingeschränktes Industriegebiet	0,8	—	8,0	max. Gebäudehöhe: 15 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm: tags 65/nachts 55
GI 5a	"	0,8	—	8,0	max. Gebäudehöhe: 15 m über OK nächst-liegende Straßenmitte	Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm: tags 60/nachts 50
6	Grünfläche - hier: Friedhof mit Erweiterungsfläche	0,1	0,2	—	max. Gebäudehöhe: 12 m max. Traufwandhöhe: 7 m über OK nächstliegende Straßenmitte	nur Zweckbauten zulässig; Definition der maximalen Traufwandhöhe siehe oben bei GE 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Präambel

Grundlagen des verbindlichen Bauleitplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) bzw. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 mit Ergänzung vom Dezember 1986 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung.

Der Bebauungsplan gilt in Verbindung mit der Satzung der Stadt Viernheim über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 7. Juli 1971.

(A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiete

1.1 Die mit GE bezeichneten Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (§ 8 BauNVO). Für vorhandene Betriebe gilt der überwirkende Bestandsschutz. Auf der Grundlage von §1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird im einzelnen festgesetzt:

1.2 Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO mit Ausnahme von Endverbrauchermärkten und vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben unabhängig von deren Geschoßfläche (§ 1 (9) BauNVO). Für Handwerksbetriebe, die Warensortimente auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die Geschoßfläche für den Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes einnimmt (höchstens 30 %).

1.3 Die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind zulässig, sofern die o.g. Zweckbestimmung der Gebiete auf dem Grundstück gewahrt bleibt und die folgenden Festsetzungen eingehalten werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Die entsprechend § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung darf folgende Maße nicht überschreiten:

  In GE1: GFZ 0,2 jedoch maximal 300 qm Geschoßfläche je Grundstück. Die Wohnnutzung ist so anzuordnen, daß mehr als **die Hälfte** der Grundstücksfläche zusammenhängend und uneingeschränkt für gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht.

  In GE2, GE3 und GE4: GFZ 0,1 jedoch maximal 300 qm Geschoßfläche je Grundstück. Die Wohnnutzung ist so anzuordnen, daß mehr als **zwei Drittel** der Grundstücksfläche zusammenhängend und uneingeschränkt für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zum Flächenanteil für Wohnnutzung gehören Grundfläche der Bebauung, Flächen für Wohnnebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgarten, Vorgarten u.ä.

- Die zulässige Wohngeschoßfläche ist auf die insgesamt zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

- Grundstücksteilung für reine Wohnnutzung ist nicht zulässig (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Industriegebiete

2.1 Die mit GI 5 bezeichneten Gebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird im einzelnen festgesetzt:

2.2 Zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 (2) BauNVO mit Ausnahme von Endverbrauchermärkten und vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben unabhängig von deren Geschoßfläche (§ 1 (9) BauNVO). Für Handwerksbetriebe, die Warensortimente auch an Endverbraucher abgeben, können Ausnahmen gemäß §31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn die Geschoßfläche für den Vertrieb dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes einnimmt (höchstens 30 %).

2.3 Die in § 9 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind zulässig, wenn die o.g. Zweckbestimmung der Gebiete auf dem Grundstück gewahrt bleibt und die folgenden Festsetzungen eingehalten werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Die entsprechend § 9 (3) Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung darf folgende Maße nicht überschreiten: GFZ 0,1 jedoch maximal 300 qm Geschoßfläche je Grundstück. Die Wohnnutzung ist so anzuordnen, daß mehr als **zwei Drittel** der Grundstücksfläche zusammenhängend und uneingeschränkt für gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Zum Flächenanteil für Wohnnutzung gehören Grundfläche der Bebauung, Flächen für Wohnnebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Hausgarten, Vorgarten u.ä.

- Die zulässige Wohngeschoßfläche ist auf die insgesamt zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den GI-Gebieten nur zulässig, wenn sie ausschließlich dem Betriebssport dienen oder wenn die Aktivitäten in Hallen oder ähnlichen geschlossenen Räumen stattfinden.

- Grundstücksteilung für reine Wohnnutzung ist nicht zulässig (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

(B) Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Nutzungsschablone für GE 2 und GE 3 mit 12 m und für GE 4 bis GI 5a mit 15 m festgelegte maximale Gebäudehöhe kann in Ausnahmefällen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Gesamthöhe von 25 m überschritten werden, wenn dies für eine im Gebiet zulässige, spezielle Nutzung erforderlich ist.

An diesen Gebäuden sind zusätzlich zu den Festlegungen nach Abschnitt (D) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Pflanzungen vorzusehen, die geeignet sind, das Bauwerk in seine Umgebung besser einzufügen.

Geeignet sind Fassadenberankungen und hoch wachsende Bäume. Die jeweils zulässige BMZ oder GFZ darf nicht überschritten werden.

(C) Zufahrten und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind an der im Plan festgesetzten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, sofern die Festsetzungen lt. Pos. D2 und D3 eingehalten werden.
2. Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich über die Betriebszu- bzw. -abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu betrieblichen Stellplätzen sind nicht zulässig.
3. Grundstückseinfahrten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig. Für Grundstücke ohne festgesetzte Einfahrt gilt in der Regel: Bis 60 lfm Straßenfront darf die Breite aller Einfahrten und Zuwegungen insgesamt 6 m nicht überschreiten. Bei längeren Straßenfronten gilt: Breite der einzelnen Einfahrt bis zu 5 m; die Summe aller Einfahrten darf 10 % der Straßenfrontlänge nicht überschreiten. Ausnahmen von der Regel sind bei Zufahrten zulässig, durch die sperrige Fahrzeuge zu bewegen sind (§ 31 Abs. 1 BauGB).

(D) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Landschaftsplanerische/grünordnerische Festsetzungen

1. Die nicht überbaubaren Flächen, insbesondere die bereits zusammenhängend dicht mit Gehölzen bewachsenen Teile der Grundstücke, sind als Grünflächen zu erhalten bzw. als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen für Grundstückseinfahrten (s. Pos. C3) und für Garagen/Stellplätze (s. Pos. C1) sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
2. Für Stellplätze, die auf nicht überbaubaren Flächen angelegt werden, sind Ersatzgrünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche herzustellen oder entsprechend große vorhandene Grünflächen innerhalb der überbaubaren Fläche mit Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
3. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang in 1 m Höhe sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzung nach Maßgabe von Pos. D5 Satz 2, vorgenommen wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Zu erhaltende Bäume sind vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. DIN 18920 ist anzuwenden.
4. Auf öffentlichen und privaten Park- bzw. Stellflächen ist für jeweils sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum in Pflanzbeet zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
5. Pro 150 qm Grünfläche entlang von Straßen ist auf den Grundstücken mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, sofern nicht im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum Baumpflanzungen vorhanden oder lt. Bebauungsplan vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
   Bei Neuanlage von Grünflächen gilt ein großkroniger Baum als Ersatz für 10 qm Grünfläche, ein Strauch als Ersatz für 1 qm Grünfläche. Das Erhalten eines innerhalb einer überbaubaren Fläche wachsenden und deshalb im Plan nicht als zu erhalten gekennzeichneten Altbaumes ersetzt 25 qm Grünfläche. Hinweise E5 und E6 sind zu beachten.
6. Zur Bepflanzung stehen folgende Gehölze zur Auswahl:

   - Gemischte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Hartriegel (Cornus alba), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Traubenkirsche (Prunus serotina), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Kartoffelrose (Rosa rubiginosa), Salweide (Salix caprea), wolliger Schneeball (Viburnum lantana), gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

   - Straßenbaumpflanzung soll aus gestalterischen Gründen je Straßenzug mit nur einer Baumart erfolgen, z.B. als besonders großkroniger Baum in der Industriestraße die resistente Linde (Tilia americana ´Nova´), kleinere Bäume in der Werkstraße, z. B. Baumhasel (Corylus colurna); Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gleditschie (Gleditsia triacanthos) z.B. in den übrigen Straßen, wie im Plan angegeben.

(E) Hinweise

1. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in den Baugenehmigungen hinzuweisen.
2. Die Brandschutz- bzw. Löschwasserversorgung ist gemäß den geltenden Vorschriften zu gewährleisten.
3. Die zur Versorgung der Gebiete mit Wasser, Strom, Gas und Wärme, sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
4. Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Zone III B des Wasserwerks Käfertaler Wald nicht widersprechen.
5. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost mindestens ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei geringerer Entfernung sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, die die Baumwurzeln von den Fernmeldeleitungen fernhalten.
6. Die im Plan angegebenen Baumstandorte sind der Lage nach geringfügig verschieblich, ihre Anzahl ist jedoch mindestens beizubehalten.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird

Legende

- unverbindliche Grundstückseinteilung zur Erläuterung der Planungsabsicht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grundstücksgrenze/Flurstücksnummer
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Art des Gebietes nach BauNVO / Hinweis auf besondere Festsetzungen / Anzahl der Geschosse / Bauweise / Geschoßflächenzahl/Baumassenzahl / Grundflächenzahl — siehe Angaben in der Nutzungsschablone
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- GE 1 — Bezeichnung des Gebietes im Plan und in Nutzungsschablone
- Baugrenze
- Gewerbegebiet/Industriegebiet- hier: überbaubare Fläche
- vorh. Bebauung
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, die als Grünfläche zu erhalten oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn für ggf. entfallende öffentliche Parkplätze Ersatz gestellt wird. (§ 31 (1) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- P — Parkplatz
- Verkehrsfläche - hier: Fahrbahn / Gehweg - Gliederung nach Detailplanung
- BUS — Haltestelle (nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- EF — Einfahrt (s.a. textl. Festsetzung (D) Nr. 3)
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen / von Sträuchern und Bäumen / wie vor - hier: großflächiger Gehölzbestand
- Pflanzung von Bäumen
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Versorgungsanlagen:
- Elektrizität
- Umgrenzung der Flächen mit 'Altlasten' - hier: ehemalige Bleicherdedeponie

Hinweis: vorhandene Vegetation innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur teilweise und ohne Bindungswirkung im Plan dargestellt. Sie sollte möglichst erhalten oder durch Neupflanzung, ggf. auch an anderer Stelle innerhalb des Grundstückes, ersetzt werden.

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters bestätigt

Heppenheim, den 18.08.88

der Landrat des Kreises Bergstraße Katasteramt
I.A.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.83 (§ 2 (1) BBauG) — Stadtverordnetenvorsteher

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.03.88 den Planentwurf angenommen und die Offenlegung beschlossen — Stadtverordnetenvorsteher

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt vom 18.04.88 bis 18.05.88 (§ 3 (2) BauGB) — 1. Stadtrat

Von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 11.07.89 (§ 10 BauGB) — Stadtverordnetenvorsteher

Stempel: Stadt Viernheim 20

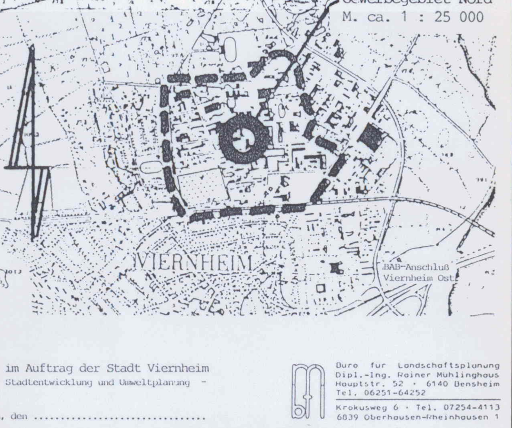
Vermerk der höheren Verwaltungsbehörde

Der Regierungspräsident

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 (3) BauGB) wurde am .... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dem Datum der Bekanntmachung in Kraft. (§ 12 BauGB) — 1. Stadtrat

STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 233
mit integriertem Landschaftsplan
GEWERBEGEBIET NORD



Übersichtslageplan Gewerbegebiet Nord M. ca. 1 : 25 000

Planung im Auftrag der Stadt Viernheim
- Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung -

Viernheim, den ....

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Mühlinghaus
Hauptstr. 52 · 6140 Bensheim
Tel. 06251-64252
Krokusweg 6 · Tel. 07254-4113
6839 Oberhausen-Rheinhausen 1

Maßstab: 1 : 1 000/1 : 25 000

Stand: 11/87, 6/89 — Projekt-Nr.: 8605

Blattmaß: 167×110 — Bearb.: RM

Gewerbegebiet Nord
006-31-20-3070-004-233-0