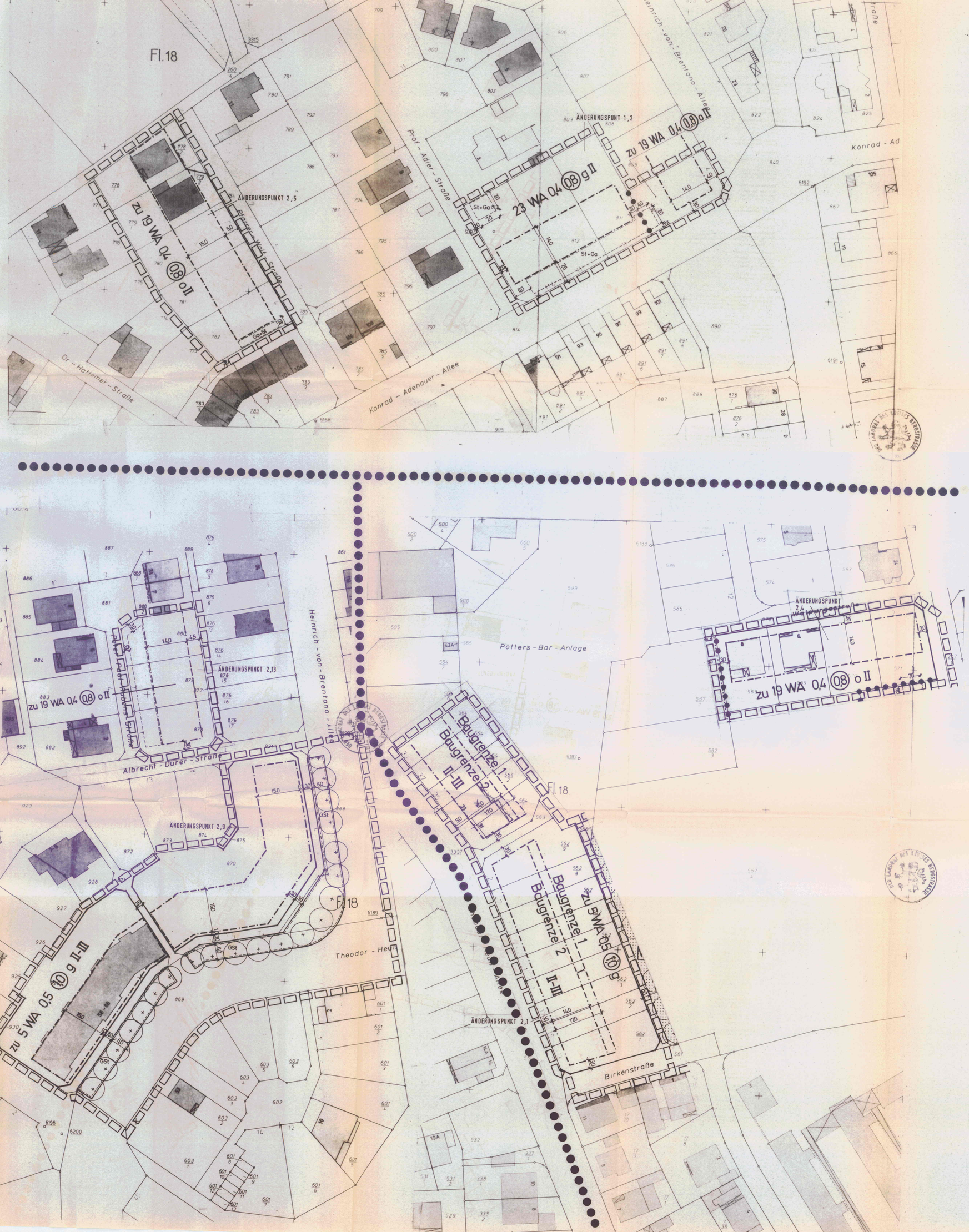

– Festlegungen durch Text –

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, wenn der Bebauungsplan nichts weiteres festlegt, nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen sind nicht zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Für die in Abs. 1 genannten Grundstücke sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO

(3) Auf den Grundstücken der Hausgruppe 7 (Ladengruppe) sind im Erdgeschoß der Gebäude nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 (2) ... im Verbindung mit § 1 (5) BauNV.

Für die Obergeschosse dieser Gebäude gilt § 4 (2) und (3) Nr. 3. BauNVO uneingeschränkt.

Erläuterung:

Zulässig sind demnach:

Wohnnutzung,
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

(4) Für die Grundstücke der Hausgruppen 6 und 9 gilt § 4 (2) und (3) Nr. 3. BauNVO uneingeschränkt.

Erläuterung:

Zulässig sind demnach:

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

(5) Flächen von Stellplätzen und Garagen, die im Erdgeschoß von Wohngebäuden angeordnet sind, werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

§ 2 Bauweise - § 22 (1 - 4) BauNVO

(1) Bei der offenen Bauweise (Hausgruppen 2, 4, 11, 12, 16, 18) sind Doppelhäuser und Hausgruppen bis 30 m Länge zulässig. Sollen Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, ist eine Baulasterklärung des oder der betroffenen Nachbarn erforderlich.

(2) Bei der "bedingt geschlossenen Bauweise" (Kettenhäuser - Hausgruppen 1, 14, 19, 2), gelten grundsätzlich die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise. Abweichend hiervon kann ein seitlicher Abstand des Hauptbaukörpers zur Grenze eingehalten werden (Bauwich), wenn diese Lücke durch einen an der Traufe mindestens 2,50 m hohen Anbau oder Bauteil geschlossen wird. Garagen- oder pergolaähnliche Bauteile erfüllen diese Bedingung ebenfalls.

§ 3 Mindesttiefe der Baugrundstücke - § 9 (1) 3. BBauG

(1) Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Grundstückstiefe ist Mindestgrundstückstiefe. Eine weitere Teilung der Grundstücke in der Tiefe ist nicht zulässig.

(2) An Mindestgrundstücksbreiten werden festgelegt:

Für Grundstücke mit offener Bauweise	15,00 m
für Grundstücke mit bedingt geschlossener Bauweise	8,00 m
für Grundstücke mit geschlossener Bauweise	6,75 m
für Grundstücke mit offener Bauweise, auf denen Doppelhäuser errichtet werden	16,00 m
für Grundstücke mit offener Bauweise, auf denen Hausgruppen errichtet werden	8,00 m

§ 4 Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BBauG

(1) Sie sind an der im Bebauungsplan festgelegten Stelle oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bei Grundstücken mit geschlossener und "bedingt geschlossener" Bauweise sind Stellplätze auch im Vorgarten vor der Baugrenze zulässig. Bei der geschlossenen Bauweise sind Garagen innerhalb der Erdgeschoßfläche anzuordnen.

(2) Auf den Wohngrundstücken der Hausgruppen 8 und 10 sind Garagen nicht zulässig. Stellplätze können im Vorgarten angeordnet werden. Als Zufahrt dient der nach Norden zur Theodor-Heuß-Allee führende Weg. Die Bestimmungen von (3) gelten in diesem Fall nicht.

(3) Die Erschließung der Stellplätze und Garagen darf nur von öffentlichen Verkehrsflächen aus geschehen, die mindestens 3,50 m breit oder breiter sind.

(4) Sind auf einem Grundstück Stellplätze zulässig, so können diese auch überdacht werden ("car-ports"). Die Dachfläche darf pro Stellplatz max. 3,0 x 6,0 m betragen. Die Höhe wird mit max. 2,50 m festgelegt. Seitenverkleidungen sind unzulässig. Das Bauwerk ist im rechten Winkel zum Wohngebäude zu errichten (siehe auch § 7 Abs. 6).

Die Vorschriften der HBO und die brandschutztechnischen Vorschriften sind dabei zu beachten.

(5) Bei den Grundstücken der offenen Bauweise können Stellplätze ausnahmsweise auch im Vorgarten zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke. (§ 31 Abs. 1 BBauG)

(6) Auf Grundstücken der geschlossenen Bauweise, auf denen Geschoßbauten errichtet werden, können die Stellplätze ausnahmsweise in einer Art angeordnet werden, die von der im Bebauungsplan festgesetzten abweicht (§ 31 Abs. 1 BBauG). Dabei ist anzustreben, die Stellplätze direkt der Straße zuzuordnen und Geh- und Radweg zwischen dem Stellplatz/Grundstück und dem Grundstück zu führen.

§ 5 Besondere Festlegungen für die Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen § 14 sowie § 23 (2) und (3) Satz 3 sowie (5) BauNVO

(1) Überschreitung der Baugrenze durch Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Eingangsbauten bis zu einer max. Breite von 3,0 m ist um 1,50 m zulässig, ihre Beschränkung der Breite gilt für Balkone nicht.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig.

(3) Eine Ausnahme von Abs. 2 gilt für Gartengerätehäuschen (ohne Feuerstätte) auf Grundstücken der geschlossenen und bedingt geschlossenen Bauweise. Sie sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn eine max. Grundfläche von 6,5 m² nicht überschreiten und ihre Firsthöhe auf max. 2,50 m begrenzt wird. Der Mindestabstand zwischen Schuppen und Hauptgebäude beträgt 5,0 m, zu den Grundstücksgrenzen, ebenso zu Wegen und Straßen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten, außer zu rückwärtigen Gartenerschließungswegen. Wenn nachbarliches Einvernehmen hergestellt werden kann, können die Gartengerätehäuschen auch an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn hergestellt werden, wenn der Brandschutz gewährleistet ist.

(4) Bestehende Gebäude auf den Grundstücken " Am Stockfeld" 38 - 58, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, können erhalten bleiben. Maßnahmen, die zur Erhaltung dienen, sind dabei zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vergrößert oder zu Wohnzwecken genutzt werden.

§ 6 Höhen der Gebäudes - § 16 (3) BauNVO

(1) Die maximale Traufwandhöhe der Gebäude bei der offenen und bedingt geschlossenen Bauweise beträgt 6,0 m

Die maximale Traufwandhöhe der Gebäude bei geschlossener Bauweise beträgt (jeweils) bei 2 Geschossen - 6,25 m
bei 3 Geschossen - 8,75 m

Bei Gebäuden im Ladenzentrum (Hausgruppe 6,7,9) von 2 bis 3 Geschossen - 9,40 m

Erläuterung: Die Traufwandhöhe wird gemessen von der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Fassade mit der Dachhaut bis zur Höhe der Höhe der Hinterkante des anerenzenden Gehweges.

(2) Die maximale Firsthöhe aller Gebäude wird mit 5,50 m über der zulässigen Traufwandhöhe festgelegt.

§ 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen - § 118 HBO

(1) Auf den Grundstücken mit offener Bauweise sind Dachform und Dachneigung freigestellt.

(2) Auf den Grundstücken der geschlossenen und bedingt beschlossenen Bauweise ist die Traufe entlang der Straße anzuordnen, an der die Mehrzahl der Grundstücke der jeweiligen Zeile liegt. Die Dachneigung wird einheitlich mit 45° (alte Teilung) festgelegt. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn gewährleistet ist, daß dies jeweils für eine ganze Hausgruppe einheitlich geschieht. Das gleiche gilt für vollkommen abweichende Dachformen.

(3) Auf den Grundstücken der geschlossenen und bedingt geschlossenen Bauweise sind bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden Dachgauben zulässig. Die einzelne Gaupe darf max. 2,0 m breit sein, die Summe der Gaubenbreite die Hälfte der Traufläge nicht überschreiten. Die Oberkante der Gaubenkonstruktion darf max. 2,40 m über dem Fußboden des dazugehörenden Geschosses liegen.

(4) Bei allen Gebäuden können auf die traufseitigen Wände Giebel aufgesetzt werden, die durch einen First mit der Hauptdachfläche verbunden werden. Dieser First kann von einer festgelegten Firstrichtung abweichen. Die Ortgangneigung des Giebels muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

(5) Ist der Abstand eines Gebäudes zur rückwärtigen Grundstücksgrenze geringer als 6,0 m und wird das Gebäude zweigeschossig errichtet, so ist dieser Grundstücksgrenze die Traufe zuzuordnen. Auf dieser Dachfläche dürfen weder Giebel noch Gaupen aufgesetzt werden.

(6) Die in § 5 Abs. 3 beschriebenen Gartengerätehäuschen sind in Holz, dunkel gebeizt oder gestrichen, herzustellen. Die Dacheindeckung ist ebenfalls in dunklen Farben zu halten.

(7) Überdachte Stellplätze ("car-ports" entsprechend § 4 Abs. 4) sind pergolaähnlich in leichter Bauweise aus Holz oder Metall herzustellen. Eine Berankung des Bauwerkes durch Kletterpflanzen wird empfohlen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen - § 118 HBO

(1) Einfriedigungen und Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich 1,0 m hoch anzulegen, mit Ausnahme der Fälle nach Abs. 3.

(2) Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken sind einheitlich 1,0 m hoch in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o.ä.) oder als Hecken herzustellen.

(3) Einfriedigungen nach (1) sind nicht zulässig auf der Hauseingangsseite (Vorgartenseite) bei den Grundstücken der geschlossen und bedingt geschlossenen Bauweise, wenn der Abstand zwischen Gehweghinterkante und Baugrenze kleiner ist als 6,0 m. Ist das Grundstück auf 2 oder mehr Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, gilt als Hauseingangsseite die gleiche Seite wie bei den Nachbargrundstücken der gleichen Hauszeile.

(4) Sichtschutzanlagen sind als blickdichte Holzkonstruktion einheitlich 1,80 m hoch auszuführen. Hecken die dem gleichen Zweck dienen sind auf 1,80 m zu begrenzen.

(5) Bei Grundstücken der offenen Bauweise dürfen Sichtschutzanlagen eine max. 100 m² große Sitzterrasse umschließen. Sie müssen zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 2,50 m einhalten.

(6) Bei den Grundstücken der geschlossenen und bedingt geschlossenen Bauweise sind Sichtschutzanlagen nach (4) entlang den Grundstücksgrenzen zu Wegen und Straßen zulässig. An Straßen- und Wegeinmündungen ist ein Sichtdreieck mit 5,0 m Kathetenlänge freizuhalten. Die entstehende Lücke kann diagonal geschlossen werden. Entlang von Wegen, die nur 3,0 m breit oder schmäler sind, sind sie 0,50 m von der Grenze abzusetzen. Der Zwischenraum ist mit einer Hecke dicht zu bepflanzen. Diese Hecke ist auf 1,80 m Höhe zu begrenzen. Entlang der Grenze zum Grundstück des Nachbarn sind die Sichtschutzanlagen im Einvernehmen mit diesem herzustellen.

(7) 70 % der nicht überbaubaren Fläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

(8) In jedem Vorgarten, der nicht an eine Allee anrenzt, ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

(9) Ist die rückwärtige Grenzabstandfläche (Bauwich) schmäler als 6,0 m, so ist sie mit einer Sichtschutzpflanzung zu versehen, die den Einblick in den Garten des rückwärtigen Nachbarn erschwert. Es sind hochwachsende Büsche und Hecken zu verwenden.

Hinweis: Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Gehweghinterkante an jeweiligen Grundstück.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
II GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
II-III MINDESTGRENZE - HÖCHSTGRENZE
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE
gk BEDINGT GESCHLOSSENE BAUWEISE
gbG GESCHLOSSENE BAUWEISE MIT BESONDERER GESTALTUNGSSATZUNG
2 HAUSGRUPPENNUMMER
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
BAUGRENZE
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ALTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAUM - GRUPPE
ALLEE
P PARKPLATZ ÖFFENTLICH (Z.B. P5 = 5 PARKSTÄNDE)
GARAGE / STELLPLATZ
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / ERSCHLIESSUNGSWEG
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PARKANLAGE
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
L LADEN
KIRCHENZENTRUM
KINDERGARTEN
SCHULE
KINDERSPIELPLATZ (350 qm = SPIELPLATZGRÖSSE)
BOLZPLATZ
ABENTEUERSPIELPLATZ
SPORTPLATZ
TRAFOSTATION
RICHTFUNKTRASSE
BESTEHENDES GEBÄUDE
TRENNLINIE DER PLANAUSSCHNITTE

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 1. Januar 1977, die Bauntzungsverordnung in der Fassung vom 1. Oktober 1977 in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 30. August 1976.

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

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1984 (§ 2 Abs. 6 BBauG)

Stadtverordnetenvorsteher

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 30.08.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen und die Offenlegung beschlossen.

Stadtverordnetenvorsteher

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.11. - 23.12.1985 (§ 2a Abs. 6 BBauG).

1. Stadtrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.1987 (§ 10 BBauG).

Stadtverordnetenvorsteher

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... bekanntgemacht. Der Plan ist damit rechtsverbindlich. Ab diesem Zeitpunkt liegt er zur Einsicht öffentlich aus.

1. Stadtrat

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

Heppenheim, den 21. MAI 87
Der Landrat des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -
Heppenheim
Im Auftrag

1. And Nordweststadt Blatt 2

006-31-20-3070-004-239-1
+3

BEBAUUNGSPLAN 239
NORDWESTSTADT VIERNHEIM
1. ÄNDERUNG BLATT 2

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

MASSTAB 1:500 DATUM: APRIL 87

Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit Blatt 1.

NICHT BEANSTANDET (§ 11 Abs. 3 BauGB)
mit Verfügung vom 7. AUG. 1987
Az.: V 3/34 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 7. AUG. 1987
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage