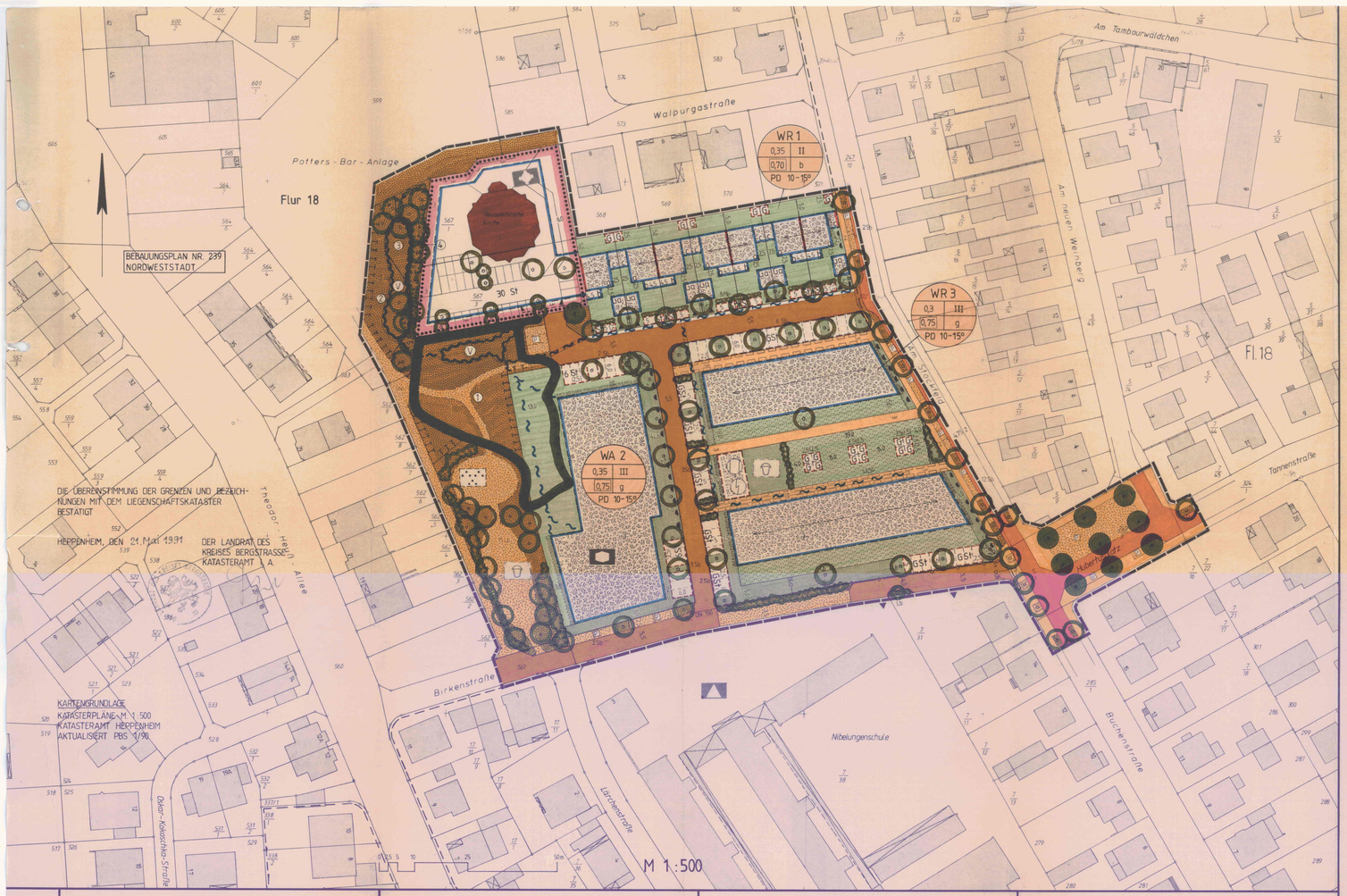


DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER BESTÄTIGT

HEPPENHEIM, DEN 24.Mai 1991 — DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT i. A.

KARTENGRUNDLAGE
KATASTERPLAN - M 1:500
KATASTERAMT HEPPENHEIM
AKTUALISIERT PBS 1/90

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- a KERNHAUSZONE
- b WINTERGARTENZONE
- c ANBAUZONE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Ga GARAGEN
- St STELLPLÄTZE
- GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- G GARTENHÄUSCHEN
- EINFAHRT
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- EINFAHRTSBEREICH
- SCHULE (AUSSERHALB)
- KIRCHE
- GEPLANTES BEHINDERTENWOHNHEIM
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - MISCHFLÄCHE
- FUSSWEG
- PARKPLÄTZE
- FLÄCHE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- ÖFFENTL. FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTENSWERTE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
- GEPLANTE PARKANLAGE
- GEPLANTER KINDERSPIELPLATZ

Sb = STRASSENBAUM
Lb = LAUBBAUM
Ag = AUEGEHÖLZE
Me = MEHLBEERE

- REGENWASSERKANAL DN 150
- S SCHACHT — SK SINKKASTEN
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
  1. NATÜRLICHE LEBENSGEMEINSCHAFTEN
  2. FEUCHTWIESE
  3. RÖHRICHT
  4. GEHÖLZBEWUCHS
- WANDBEGRÜNUNG
- ANZUPFLANZENDE FORMHECKE
- OBERFLÄCHIGE ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN RINNEN ODER GRÄBEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - VERSICKERUNGSFLÄCHE
- WR REINES WOHNGEBIET GEM. § 3 BauNVO
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
- 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- II, III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,75 BODENFUNKTIONSFAKTOR (BFF)
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- b BESONDERE BAUWEISE LT. TEXTFESTSETZUNG
- PD 10-15° PULTDACH MIT 10 - 15° DACHNEIGUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- NUTZGÄRTEN
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
- DACHBEGRÜNUNG (ZWINGEND VORGESCHRIEBEN)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANES »NORDWESTSTADT« VON 1967
- GEPLANTES BLOCKHEIZKRAFTWERK

TEXTFESTSETZUNGEN

1.00 Bauweise und Überbaubare Flächen
[§ 9 (1) 2 BauGB sowie § 22 (4) BauNVO]

1.01 Überbaubare Flächen, für die unterschiedliche Festlegungen gelten, werden in mehrere Zonen eingeteilt:
Hauptkernzone (Planeinschrieb "a"). Diese Fläche ist vollständig überbaubar (Plangebiet WR 1).
Anbauzone "b": auf dieser Fläche können Wintergärten gebaut werden (Plangebiet WR 1).
Erläuterung: Wintergärten sind ohne eigene Heizvorrichtung anbauten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie. Sie sind durch Türen, Fenster oder Wände von Hauptgebäuden zu trennen.
Anbauzone "c": Diese Fläche kann zusätzlich zur Hauptkernzone "a" 1-geschossig überbaut werden (Plangebiet WR 1).

1.02 Im Plangebiet WR 3 sind Überschreitungen der Baugrenze durch Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Eingangsbauten bis zu einer Tiefe von 2,0 m bei einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

1.03 Die abweichende Bauweise in Plangebiet WR 1 wird wie folgt festgelegt:
Die Hohgebäude sind paarweise auf der zwischen ihnen liegenden Grundstücksgrenze zu errichten (Doppelhäuser). Auf der Grundstücksgrenze mit der Anbauzone "c" können Gebäudeteile bis zu einer Traufwandhöhe von 3,5 m und eine Bautiefe, die den Überbauboren Flächen entspricht, errichtet werden.

2.00 Höhe der baulichen Anlagen
[§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO sowie § 111 HBO]

Die Maße beziehen sich jeweils auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze und auf die Ok der Dachkonstruktion.

2.01 Die Oberkante des EG-Fußbodens muß höher als der unter 2.00 genannte Bezugspunkt liegen. Dadurch wird eine Lage unterhalb der Rückstauebene des städtischen Kanalnetzes vermieden.
Hinweis: Bei der Anlage des Kellers ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasserstände zu berücksichtigen.

2.02 Gebäude in Plangebiet WR 1 Doppelhäuser maximal zweigeschossig
Traufwandhöhe auf der Nordseite bis 6,20 m
Traufwandhöhe auf der Südseite bis 6,50 m

2.03 Gebäude in Plangebiet WR 3 Geschoßbauten (dreigeschossig)
Traufwandhöhe auf der Nordseite bis 9,00 m
Traufwandhöhe auf der Südseite bis 12,00 m

2.04 Gebäude in Plangebiet WA 2 (Behindertenbau - bis dreigeschossig)
Traufwandhöhe auf der Ostseite bis 9,00 m
Traufwandhöhe auf der westseite bis 13,00 m

2.05 Für die Anbauzonen gelten folgende Begrenzungen:

Wintergartenzone "b" und die Anbauzone "c":Firsthöhe bzw. höchste zeichnikkante an das Hauptgebäude 4,50 m.
Anbauzone "c": In Plangebiet WR 1 ist der Anbau auf der Grenze zum Nachbargrundstück zulässig.
Hier wird die Traufwandhöhe auf 3,50 m begrenzt

3.00 Stellplätze und Garagen
[§ 9 (1) 4, 11 u. 22]

3.01 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze/Garagen wird für die Plangebiete WR 1+3 abweichend von der Stellplatzsatzungen der Stadt Viernheim wie folgt festgelegt:
pro Einfamilienhaus:
2 Stellplätze oder Garagen
pro Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie Zweifamilienhaus:
3 Stellplätze oder Garagen
pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern:
1 Stellplatz oder Garage
[§ 118 (1) 4 HBO]

Für den Plangebiet WA 2 (Behindertenwohnheim) sind Stellplätze / Garagen lt. Stellplatzsatzung der Stadt Viernheim nachzuweisen.

3.02 Garagen sind nur an den in reichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten Stellen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ist eine Garage zulässig, kann auch ein Stellplatz oder ein Carport angelegt werden.
[§ 9 (1) 4 BauGB]
Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz ohne seitliche Verkleidung.

3.03 Die Stellplätze für den Plangebiet WA 3 sind als Gemeinschaftsanlagen [§ 118 (1) 3 HBO] auszuweisen. Sie sind von den Eigentümern gemeinsam zu bauen und zu betreiben. Eine Anlage ist jeweils in einem Bauabschnitt zu errichten und zwar in zusammenhängenden Teilabschnitten (z.B. eine komplette Stellplatzreihe von 3-4 Plätzen) herzustellen. Einzelne Stellplatzreihen können auch als Carport ausgeführt werden. Benachbarte Carportanlagen sind in Form-und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

3.04 Carports sind wie andere Nebengebäude mit einem Gründach zu versehen. Für die Dach- und Stützenkonstruktion ist Holz in hellen Naturfarben oder Stahl in matten Farbtönen zulässig. Die Stützen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. [§ 118 (1) 4 HBO]

4.00 Flächen für den sozialen Wohnungsbau
[§ 9 (1) 7 BauGB]

4.01 In Plangebiet WA 3 müssen mindestens 50 % aller Wohngebäude und Wohnungen so errichtet werden, daß sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

5.00 Nebenanlagen
gem. § 14 (1) BauNVO [§ 9 (1) 4 u. 12 BauGB sowie § 118 (1) und (3)]

5.01 Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, an den dafür bezeichneten Stellen, sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

5.02 Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich zugelassen [§ 9 (1) 12 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO], auch an den Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

5.03 Auf den mit Planeinschrieb "g" versehenen Flächen können Gartenhäuschen errichtet werden. Ihre Firsthöhe ist auf 2,75 beschränkt. Sie sind im Plangebiet WA 3 in Vierer-Gruppen als Gemeinschaftsbauten einheitlich mit Zeltdach zu gestalten, dabei darf die Höhe der Spitze bis zu 350 cm betragen.

6.00 Grünplanerische Festsetzungen
[§ 9 (1) 25 BauGB]

6.01 Der Anteil eines Grundstücks zu dem eine uneingeschränkte Bodenfunktion (Versickerungsanlage für Pflanzen, Puffer und Sickerfläche für Niederschlag) zu gewährleisten ist, wird durch die Bodenfunktionszahl (BFZ) geregelt.

Erläuterung: Ist in den reichnerischen Festsetzungen z.B. ein BFZ 0,60 angegeben, so bedeutet dies, daß z.B. vollständig 60 % als Grünfläche anzulegen sind.
Auf die Bodenfunktionszahl werden angerechnet,

- o uneingeschränkt alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichen Bodenaufbau und ohne künstliche Entwässerung: Grünfläche x.1.0 / Grundstücksfläche
- o zu 70% Gachgrünfläche: Dachgrünfläche x.0.7 / Grundstücksfläche
- o zu 30 % durchlässig befestigte wasserdurchlässige Wegedecken, Rasenwege, Rasengittersteinflächen, Schotterrasen, Fugenpflaster (ab 15 % Fugenanteil) auf Tragschichten ohne Bindemittel: Wegefläche x.0.3 / Grundstücksfläche

6.02 Als Begrünung sind unabhängig von den Festlegungen nach 6.01 auf Grundstücken mit Abbebauung je 80 qm nichtüberbaubare Grundstücksfläche auszuweisen:

1 großkroniger Laubbaum
oder 2 kleinkronige Laubbäume
oder 30 Sträucher
oder 10 lfm. begrünte Rankfläche (wenn ohne Mindestwuchshöhe 2,5 m)
oder 5 lfm. begrünte Rankfläche (wenn ohne Mindestwuchshöhe 5,0 m)
oder 60 qm Wiesenfläche (max. 2 Schnitte im Jahr)
oder 120 qm Dauerpflanzung dicht bodendeckend
oder eine anteilige Kombination der genannten Pflanzmöglichkeiten.

Die nach reichnerischer Festsetzung zu pflanzenden oder zu erhaltenden Gehölze können mit eingerechnet werden.

Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen aus der Gehölzliste Nr. 7 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten. Die Pflanzen sind zu erhalten und zu pflegen.

6.03 Die Flächen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind, wie im Plan dargestellt, als Vorgarten zu gestalten. Zusätzlich sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.04 Zu je 3 Stellplätzen ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen, in eine mind. 4 qm große Pflanzfläche, bodendeckend begrünt (bzw. eingesät) mit Gehölzen oder ausdauernden krautigen Pflanzen.

6.05 Sämtliche Dächer von Gebäuden und Carports sind vollständig zu begrünen. Es ist eine Mindestaufbaustärkehicht von 8 cm Höhe aufzubringen.

6.06 Die in Plan als erhaltenswert dargestellten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. DIN 18 920 ist anzuwenden.

6.07 Weiterhin sind Bäume mit einem Stammumfang, der größer als 60 cm ist (gem. 1 m über Boden) bei Wertminderungen und dicht stehenden Gruppen gilt die Summe der Vollumfänge), zu erhalten soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern.

6.08 Die in Plan als anzupflanzend dargestellten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen. Es sind Arten der Gehölzliste - siehe Nr. 7 - zu verwenden.

6.09 Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelne Grundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grünordnaterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

6.10 Auf den öffentlichen und privaten Wegen ist das anbringen von Bechlilden untersagt. Die Länder der öffentlichen Wege sind mindestens einseitig offenzuhalten oder so durchlässig zu befestigen, daß eine Minimalvegetation möglich ist (Rasensteine, Trittrasenplatten o.ä.).

6.11 Öffentliche Platz- und Wegeflächen sind in Abhängigkeit der Nutzung soweit als möglich unversiegelt zu gestalten. Fußwege abseits der Straße und Stellplätze sind als wassergebundene Flächen bzw. mit Rasengittersteinen oder gleichwertigen herzustellen, auf Spielflächen kann als Fallschutz Sand oder Rindenschrot verwendet werden.

6.12 Für die nach 6.02 und 6.07 zu pflanzenden Bäume werden folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

- o für Bäume 10 cm Stammumfang (Hochstämme in 1 m Höhe gemessen)
- o für Beistr- und Stammbüsche 2,5 m Höhe
- o für Obstbäume / Bundesländliche Hochstämme auf stark wachsender Unterlage
- o für Sträucher (einschließlich Obststräucher und Buschbäume) in Mittel 1,20 m Höhe

7.00 Liste der standortgerechten Gehölze
[§ 9 (1) 25 BauGB]

7.01 Laubgehölze (im Plan besonders mit b gekennzeichnete und allgemeine Verwendung)

7.1.1 Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Aesculus l.s.n.S.	(Roßkastanie)
Betula pendula	(Sandbirke)
Castanea sativa	(Edelkastanie)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus rubra	(Roteiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

7.1.2 Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Populus tremula	(Espe)
Prunus mahaleb	(Steinweichsel)
Prunus serotina	(Spätre Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus aria "Magnifica"	(Mehlbeere)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
(* in Plan besonders mit Ma gekennzeichnet)	
Malus communis	(Apfelbaum)
Malus "Hillieri"	(Zierapfel)
Malus floribunda	(Zierapfel)
Prunus cerasifera l.S.	(Kirschpflaume)

7.1.3 Sträucher

Acer campestre	(Feldahorn)
Buddleia davidii	(Sommerflieder)
Caragana arborescens	(Erbsenstrauch)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Colutea arborescens	(Blasenstrauch)
Crataegus sp.	(Weißdorn)
Evonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Ligustrum vulgare	(Rainweide)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Lonicera tatarica	(Tatarische Heckenkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea "Kme"	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Rosa sp. teilweise	(Wildrosen)

7.1.4 Kletterpflanzen

Clematis montana	(Bergwaldrebe)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Fallopia aubertii	(Schlingknöterich)
Hedera helix	(Gemeiner Efeu)
Hedera helix "Hibernica"	(Irischer Efeu)
Hedera helix colchica	(Kolchisches Efeu)
Humulus lupulus	(Hopfen)
Parthenocissus inserta	(Wilder Wein, Fünfblättriger)
Parthenocissus tricuspidata l.S.	(Dreilappiger Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolium l.S.	(Wilder Wein, Fünfblättriger)
Rubus henryi	(Kletterbrombeere)
Vitis vinifera l.S.	(Kulturrebe)

7.2 Straßenbäume (im Plan mit S gekennzeichnet)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Carpinus colurna	(Baumhasel)
Crataegus sp.	(Weißdorn)
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	(Zierbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

und weitere ökologisch angepaßte Arten.

7.3 Obstbäume

7.3.1 Großkronige
Süßkirsche auf Sämling
Walnuß

7.3.2 Kleinkronige
Apfel auf Sämling - Hochstamm
Birne auf Sämling - Hochstamm
Pyrus communis (Wildbirne)
Quitte
Zwetschge, Pflaume

8.00 Beheizung der Gebäude:
Ausschluß von luftverunreinigenden Stoffen
[§ 9 (1) 23 BauGB i.V. § 118 (2) 4 HBO]

Sämtliche Gebäude in den Plangebieten WR 1, WA 2, WR 3 sind zur Behebung und zur Bereitung von Warmwasser an die zentrale Wärmeversorgung anzuschließen.
Die Verwendung von Flüssigen oder festen Brennstoffen zur Behebung oder Warmwasserbereitung ist nicht zulässig [§ 9 (1) 23 BauGB].
Ausnahme bilden Heizstellen, die nicht zur regelmäßigen Wärmebereitung betrieben werden, mit einer maximalen Gesamtleistung von 12 kW.

9.00 Anlagen zum Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers
[§ 9 (1) 6 BauGB]

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Grundstücksflächen (außer PKW-Stellplätzen und Zufahrten) ist ausschließlich oberflächig, höhengerecht passend den städtischen Kanalsystem zuzuführen.

10.00 Gestaltung der baulichen Anlagen
[§ 118 (1) 1. HBO]

10.01 Für alle Gebäude werden 10-15 ° geneigte Pultdächer vorgeschrieben. Ihre Neigung nach Norden (Plangebiet WR 1 + 3, WA 2 nach Osten) ergibt sich aus den Höhenangaben entsprechend 2.01 - 2.04. Alle Dächer sind als Gründach auszubilden (entspr. 6.05).

10.02 Für Nebengebäude und Carports wird ebenfalls ein Gründach festgelegt.

10.03 Für Wände und Balkonbrüstungen sind alle glatten und glänzenden Flächen wie Fliesen, Platten, Kunststoff und Metalloberflächen unzulässig.
Für Anstriche werden gedeckte Farben mit einem Reminisenzwert von 5-70 festgelegt.

10.04 Fenster sind so zu gestalten, daß sie ein stehendes Rechteck bilden, dessen Diagonale eine Neigung zur Waagerechten von mind. 50 ° bildet. Große Fenster sind so zu gestalten, daß höchstens 1,0m breite Grundelemente (Flügel oder feststehende Teile) deren Diagonalen ebenfalls eine Neigung zur Waagerechten von mind. 50 ° bildet, entstehen.
Rundbogen, dreieckige und spitzgiebelige Fensterformen sind zulässig. Der Fensterflächenanteil an der Fassade darf an mehrwent bis zordnet geeichteten Rundflächen nicht größer als 20 % sein.

10.05 Glasanbauten (Wintergärten = Anbauten der Zone "b u.c") müssen mit ihrer Außenhülle zu mind. 80 % aus transparenten Bauteilen bestehen. Stehzähle sind aus Glas „Kiar„ herzustellen.
Für gemauerte Pfeiler gilt die Festsetzung für Außenwandhöhe.

10.06 Gartengerätehäuschen und Gartenlauben unterliegen den Bindungen der Materialwahl für Gebäude. Wände können hierbei ganz aus Holz hergestellt werden. Bei einer Grundfläche die kleiner ist als 6 qm entfällt die Begrünungspflicht (siehe 6.05).

11.00 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

11.01 In Plangebieten WR 1 sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich 2,0 m hoch als Formhecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) herzustellen.
Die im Plan dargestellte Lage ist verbindlich.

11.02 Bei den Baugruppen WA 2 und WR 3 sind Einfriedigungen zur Sammelstraße hin ausserhalb der Flächen für Autopiätze oder der Baugrenzen nicht zulässig.

11.03 Werden Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken geschaffen, sind sie einheitlich 1,0 m hoch in (into- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o.ä.) oder als Hecken herzustellen.

11.04 Sichtschutzanlagen sind als blickdichte Holzkonstruktion, Mauern oder Hecken als in 11.01, einheitlich 2,00 m hoch auszuführen. Bei den Plangebieten WR 1 sind sie auf der anbauboren Grundstücksgrenze zulässig. In Plangebieten WR 3 bei einen Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze.

11.05 Müllbehälter können außerhalb der überbaren Fläche ausgestellt werden, wenn sie durch Bepflanzung (auch ergänzt durch Sichtschutzkonstruktionen z.B. Holz) abgeschirmt werden.

11.06 Für die befestigten Grundstücksfreiflächen sind folgende Materialien zulässig:

für Wege: Pflaster aus Ziegel, Naturstein, behauenem (nur farbig oder mit Splittvorsatz), Beton, Kies, Splitt, Sand, Rindenschrot, Rasengittersteine auf mineralischen nichtversickerten Unterbau
für Treppen und Stützwände: Holz, Ziegel, Naturstein, Betonpflaster
Stützwände dürfen max. 0,8 m hoch sein, davor ist ein Pflanzstreifen von + 0,5 m Breite anzuordnen.

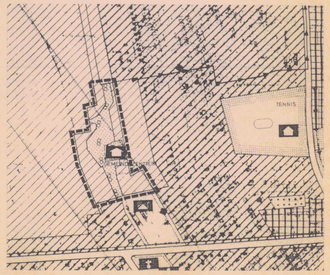
11.07 Bei den unbefestigten Freiflächen ist der vorhandene Bodenaufbau und die Geländeform in den privaten Freiflächen soweit als möglich zu erhalten bzw. beim Verfüllen von Baugruben wieder herzustellen. Ausnahmen bilden notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen für den Ausgleich vorhandener künstlicher Böschungen, die Geländemöglichkeit zur Gebietsentwässerung, den Ausgleich von Vorgärten an den Straßenniveau und die Anlage von Sitzterrassen an Gebäude. Böschungen zu Sitzterrassen dürfen max. 1:4 ausfallen.
Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen dürfen nicht mehr als 1,00 m unter den natürlichen Geländeniveau enden.

STADT VIERNHEIM

GEMARKUNG VIERNHEIM
FLUR 18

2. Teiländ. „Birkenwäldchen"
006-31-20-3070-004-239-2

BEBAUUNGSPLAN NR. 239
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
› NORDWESTSTADT ‹
2. ÄNDERUNG



AUSSCHNITT AUS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (ENTWURF) M 1:5000

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DAS BAUGESETZBUCH VOM 1. JULI 1987, DIE BAUNUTZVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 IN VERBINDUNG MIT § 5 DER HESSISCHEN GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1986 UND § 118 DER HESS. BAUORDNUNG V. 20. JULI 1990

DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 27.03.1987 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG BESCHLOSSEN

VIERNHEIM, DEN 17. 10. 1991

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT IN IHRER SITZUNG AM 20.06.1991 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG GEBILLIGT UND DIESER HAT VOM 10.07.1991 BIS 12.08.1991 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (§ 2 ABS. 6 BauGB)

VIERNHEIM, DEN 17. 10. 1991

NACH ENTSCHEIDUNG ÜBER DIE EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN WURDE DER BEBAUUNGSPLAN AM 26.09.1991 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG BESCHLOSSEN

VIERNHEIM, DEN 17. 10. 1991

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM ..... DEM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT ANGEZEIGT
NACH BEKANNTMACHUNG VOM ..... IST ER DAMIT RECHTSVERBINDLICH UND LIEGT ZUR EINSICHT ÖFFENTLICH AUS.

VIERNHEIM, DEN

"Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist mit Ablauf des 05.12.1991 eingetreten."
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag
(Strauch)

BEBAUUNGSPLAN NR. 239
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
2. ÄNDERUNG › NORDWESTSTADT ‹

PLANUNGSSTAND
9/90 1/91
12/90 5/91

LANDSCHAFTSPLANG
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG · VIERNHEIM

HAUSTYPENPLANUNG
ARCHITEKTEN GITTER & HAMACHER · DARMSTADT

BAULEITPLANUNG
PLANUNGSBÜRO BÜCHS · SPEYER

PBS 12/75