GEÄNDERT

– Festlegungen durch Text –

§ 1 Art der baulichen Nutzung

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

(2) "Für die in Abs. 1 genannten Grundstücke sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig." [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB].

(3) Auf dem Grundstücken der Hausgruppe 7 (Ladenzentrum) sind im Erdgeschoß der Gebäude nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig [§ 4 (2) 2. im Verbindung mit § 1 (5) BauNVO].

Für die Obergeschosse dieser Gebäude gilt § 4 (2) und (3) 1. - 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 störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

(4) Für die Grundstücke der Hausgruppen 6 und 9 gilt § 4 (2) und (3) 1.-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, 19) sind Doppelhäuser und Hausgruppen bis 34 m Länge zulässig. Sollten Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, ist eine Baulasterklärung des oder der betroffenen Nachbarn erforderlich.

(2) Bei der "bedingt geschlossenen Bauweise" (Kettenhäuser - Hausgruppen 1, 14, 18, 20, 22) 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 2,5m hohen Anbau oder Bauteil geschlossen wird. Garagen- oder pergolähnliche Bauteile erfüllen diese Bedingung ohnehin.

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

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

(2) Am 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	10,00 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 oder "bedingt geschlossener" Bauweise sind Stellplätze auch im Vorgarten von 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 (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 zur Wohnegebäude zu errichten (siehe auch § 7 Abs. 5).

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

(5) Bei den Grundstücken der offenen Bauweise können Stellplätze ausnahmsweise auch im Vorgarten zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für Eckgrundstücke. (7, 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 festgelegten abweicht (§ 31 Abs. 1 BBauG). Dabei ist anzustreben, die Stellplätze direkt der Straße zuzuordnen und Geh- und Radweg zwischen dem Stellplatzgrundstück 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 ausnahmsweise zulässig. Die 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 Gartengeräteschuppen (ohne Feuerstätte) auf Grundstücken der geschlossenen und bedingt geschlossenen Bauweise, die sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie eine max. Grundfläche von 6,0 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 zuwegungsbegrenzenden Grenzen. Wenn nachbarliches Einvernehmen hergestellt werden kann, können die Gartengeräteschuppen auch auf 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 daher zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vergrößert oder zu Wohnzwecken genutzt werden.

§ 6 Höhen des 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 - 9,75 m

Bei Gebäuden im Ladenzentrum (Hausgruppe 6,7,9) von 2 bis 3 Geschossen - 9,00 m

Erläuterung: Die Traufwandhöhe wird gemessen von der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Fassade mit der Dachhaut bis zur Höhe der Hinterkante des anstoßenden 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 geschlossenen 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 Gaube darf max. 2,0 m breit sein, die Summe der Gaubenbreite die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Oberkante der Gauenkonstruktion darf max. 2,0 m über dem Fußboden des darzugehörenden Geschosses liegen.

(4) Bei allen Gebäuden können auf die traufseitigen Kände Giebel aufgesetzt werden, die durch einen First mit der Hauptdachfläche verbunden werden. Dieser First kann von einer festgelegten Firstrichtung abweichen. Die Ortsgangsneigung 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 Gartengeräthäuschen sind in Holz, dunkel gebeizt oder gestrichen, herzustellen. Die Dachdeckung 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 Einfriedungen - § 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 11cm- 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 Gebäudekante und Baugrenze kleiner ist als 6,0 m. Ist das Grundstück auf 2 oder mehr Seiten vom öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, gilt als Hauseingangsseite die gleiche Seite wie auf den Nachbargrundstücken der nächsten Hauszeile.

(4) Sichtschutzzäunen 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 Sichtschutzzäune eine max. 10m nr große Sitzterrasse umschließen. Sie müssen zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

(6) Bei den Grundstücken der geschlossenen und bedingt geschlossenen Bauweise sind Sichtschutzzäunen nach (4) entlang den Grundstücksgrenzen zu Wegen und Straßen zulässig. An Straßen- und Gemeindewegen ist ein Sichtdreieck mit 5,0 m Kathetenlänge freizuhalten. Die entstehenden 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 Sichtschutzzäunen 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 anrennt, ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

(9) Ist die rückwärtige Grenzabstandsfläche (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 Gebäudehinterkante an jeweiligen Grundstück.

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

Hofheim/Ts., Nr. 21.9.1979
Der Landrat des Kreises Bergstraße
Katasteramt
Heppenheim
Im Auftrag:

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 GRUND-STÜCKSGRENZE
	BAUM, GRUPPE
	ALLEE
P	PARKPLATZ ÖFFENTLICH (Z B PS := 5 PARKSTÄNDE)
	GARAGE / STELLPLATZ
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE / ERSCHLIESSUNGSWEG
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	PARKANLAGE
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
L	LÄDEN
	KIRCHENZENTRUM
	KINDERGARTEN
	SCHULE
	KINDERSPIELPLATZ (350 qm = SPIELPLATZGRÖSSE)
	BOLZPLATZ
	ABENTEUERSPIELPLATZ
	SPORTPLATZ
	TRAFOSTATION
	RICHTPUNKTRASSE
	BESTEHENDES GEBÄUDE
2.1	Für diese Flächen wurden die Festlegungen geändert. Es gilt die Darstellung von Blatt 2. Die Ziffern beziehen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan.

Verfahrensschritte der 1. Änderung

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1984
gez. Dewald
Stadtverordnetenvorsteher

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 30.8.1985 den Plan des Stadtbauamtes angenommen und die Offenlegung beschlossen.
gez. Dewald
Stadtverordnetenvorsteher

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.11. - 23.12.1985
gez. Baumgärtner
1. Stadtrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.1987
gez. Dewald
Stadtverordnetenvorsteher

Das Anzeigeverfahren wurde abgeschlossen am 07.08.1987. Nach Bekanntmachung am 06.09.1987 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.
gez. Baumgärtner
1. Stadtrat

Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch vom 1. Juli 1987, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 30. August 1976 sowie das Wohnbauerleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 03.04.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Viernheim den 14.9.92 — 1. Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und dieser hat vom 26.05.1992 bis 12.06.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Viernheim, den 14.9.92 — 1. Stadtrat

Nach Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan am 21.08.1992 als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Viernheim, den 14.9.92 — 1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.92 dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt. Nach Bekanntmachung vom 15.12.92 ist er damit rechtsverbindlich und liegt zur Einsicht öffentlich aus.

Viernheim, den — 1. Stadtrat

3. Teiländerung Blatt 1+2
006-31-20-3070-004-239-3

BEBAUUNGSPLAN 239
NORDWESTSTADT VIERNHEIM
1. UND 3. ANDERUNG

BLATT 1

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

MASSTAB 1:1000 DATUM: APRIL 87
3. ÄNDERUNG 04/92

Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit Blatt 2.

Die 3. Änderung betrifft lediglich den Textpunkt §1 (2)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15. OKT. 1992

REGIERUNGSPRÄSIDIUM