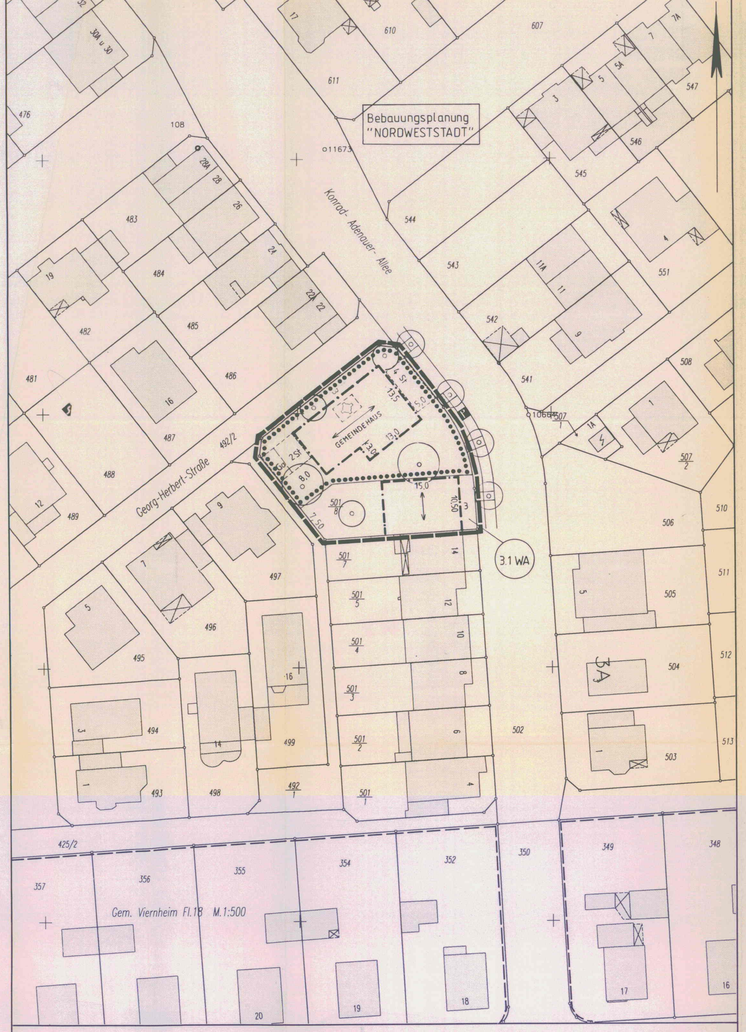


Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

IM AUFTRAG

KARTENGRUNDLAGE
KATASTERPLÄNE M 1 :500
KATASTERAMT HEPPENHEIM
11/97

0 5 10 50 m M 1:500

LEGENDE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR.4
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLANES "NORDWESTSTADT"
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZE (§ 23 (3) BAUNVO
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 (5) BAUNVO)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 (1) NR.5 BAUGB)
- KIRCHLICHEN UND KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN - GEMEINDEHAUS -
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) NR.4 BAUGB)
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) NR.25A BAUGB)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ ODER GR IN M²	GFZ ODER GF IN M²	BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
3.1 WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO	MAXIMAL II; TRAUFWANDHÖHE MAX. 6,25 m; FIRSTHÖHE MAX. 11,75 m	0,4	0,8	BESONDERE BAUWEISE, § 22 (4) BAUNVO 'EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG'
	ANLAGE FÜR KIRCHLICHE UND KULTURELLE ZWECKE GEMEINDEHAUS	MAXIMAL II; TRAUFWANDHÖHE MAX. 6,25 m; FIRSTHÖHE MAX. 11,75 m	0,4	0,8	OFFENE BAUWEISE, § 22 (2) BAUNVO

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BAUGB I.V.M §§ 1 - 13 BAUNVO

2.1 IM TEILBEREICH **3.1 WA** DES **ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES** SIND GEM. § 1 (5 UND 9) BAUNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG: WOHNGEBÄUDE (§ 4 (2) NR. 1 BAUNVO) UND ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE ZWECKE - **PFARRHAUS** - (§ 4 (2) NR. 1 BAUNVO). DIE AUSNAHMEN GEM. § 4 (3) BAUNVO SIND IM TEILBEREICH 3.1 WA NICHT ZUGELASSEN, § 1 (6) BAUNVO.

2.2 DIE FESTGESETZTE FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF GEM. § 9 (1) 5 BAUGB DIENT DER ERRICHTUNG EINES **GEMEINDEHAUSES** FÜR KIRCHLICHE UND KULTURELLE ZWECKE.

3. BAUWEISE, § 9 (1) 2 BAUGB I.V.M §§ 1 - 13 BAUNVO

IM RAHMEN DER BESONDEREN BAUWEISE GEM. § 22 (4) BAUNVO **'EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG'** IM 3.1 WA IST DAS HAUPTGEBÄUDE AN DER SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZBAU ZU ERRICHTEN UND HIERBEI DIREKT AN DAS VORHANDENE GEBÄUDE AUF FLST. NR. 501/7 ANZUBAUEN.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB

DIE STELLUNG DER GEBÄUDE (HAUPTFIRSTRICHTUNG) IST ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG AUSZUBILDEN. DIE FESTGESETZTE HAUPTFIRSTRICHTUNG KENNZEICHNET GLEICHZEITIG DIE GEBÄUDELÄNGSACHSEN.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE § 9 (1) NR. 6 BAUGB

DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IST IM **3.1 WA** AUF MAXIMAL 3 WE JE WOHNGEBÄUDE BESCHRÄNKT.
DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN SCHLIESST AUCH MÖGLICHE WOHNUNGEN IM DACH- ODER KELLERGESCHOSS MIT EIN.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO

6.1 *STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG NUR INNERHALB DER DAFÜR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FESTGELEGTEN FLÄCHEN NACH § 9 (1) 4 BAUGB UND IM BEREICH DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. IM 3.1 WA SIND STELLPLÄTZE AUCH VOR DER STRASSENSEITIGEN BAUGRENZE IM VORGARTENBEREICH ZULÄSSIG.*

6.2 *DIE ERSCHLIESSUNG DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN DARF NUR VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN AUS GESCHEHEN, DIE MINDESTENS 3,5 M BREIT ODER BREITER SIND.*

6.3 *FLÄCHEN VON GARAGEN, DIE IM ERDGESCHOSS VON WOHNGEBÄUDEN ANGEORDNET SIND, WERDEN NICHT AUF DIE GESCHOSSFLÄCHE ANGERECHNET.*

7. NEBENANLAGEN GEMÄSS § 14 I.V.M. § 23 (5) BAUNVO UND § 87 HBO

IM 3.1 WA SIND NEBENANLAGEN NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG. AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN IST EIN GARTENGERÄTEHÄUSCHEN OHNE FEUERSTÄTTE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON MAX. 6,5 M² UND EINER FIRSTHÖHE VON MAX. 2,5 M² ZULÄSSIG. DAS GARTENGERÄTEHÄUSCHEN IST IN HOLZ, DUNKEL GEBEIZT ODER GESTRICHEN, HERZUSTELLEN. DIE DACHEINDECKUNG IST EBENFALLS IN DUNKLEN FARBEN ZU HALTEN.

8. BAULICHE UND TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR LÄRM GEMÄSS § 9 (1) 24 BAUGB

DIE FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM GEMEINDEHAUS HABEN MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE II GEMÄSS VDI-RICHTLINIE 2719 ('SCHALLDÄMMUNG VON FENSTERN UND DEREN ZUSATZEINRICHTUNGEN') MIT EINEM BEWERTETEN BAUSCHALLDÄMMASS VON 30-34 DB(A) ZU GENÜGEN.

DIE FENSTER VON SOLCHEN AUFENTHALTSRÄUMEN IM GEMEINDEHAUS, DIE AN MEHR ALS 10 TAGEN ODER NÄCHTEN EINES KALENDERJAHRES FÜR FEIERLICHKEITEN GENUTZT WERDEN, HABEN DARÜBER HINAUS MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE III, MIT EINEM BEWERTETEN BAUSCHALLDÄMMASS VON 35 - 39 dB(A) ZU GENÜGEN. DIESE RÄUME SIND AUSSERDEM MIT SCHALLGEDÄMMTEN LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN AUSZUSTATTEN. DIE FESTLEGUNG SOWIE DER ZEITPUNKT DES NACHWEISES DER SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN RICHTEN SICH NACH DEN TATSÄCHLICHEN ERFORDERNISSEN

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO I.V.M. § 9 (4) BAUGB

9. GEBÄUDEGESTALTUNG

9.1 *DIE **TRAUFWANDHÖHE** IST FESTGELEGT AUF MAXIMAL **6,25 M.***

*DIE **FIRSTHÖHE** IST FESTGELEGT AUF MAXIMAL **11,75 M.***

JEWEILS GEMESSEN VON OBERKANTE GEHWEG DER NÄCHSTGELEGENEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BIS ZUR SCHNITTKANTE DER AUFGEHENDEN WAND MIT DER DACHHAUT, IN DER MITTE DES GEBÄUDES.

9.2 ALS **DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE** SIND SATTEL- UND WALMDÄCHER UND IM BEREICH DER FESTGESETZTEN FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF AUCH (VERSETZTE) PULTDÄCHER ZULÄSSIG.

9.3 *DIE ZULÄSSIGE **DACHNEIGUNG** IST IM **3.1 WA** AUF ZWINGEND 45° FESTGELEGT.*

9.4 *IM **3.1 WA** SIND **DACHGAUBEN** ZULÄSSIG, WENN DIE EINZELGAUBE EINE BREITE VON 2,0 M UND DIE SUMME DER GAUBENBREITEN AUF EINER DACHFLÄCHE DIE HÄLFTE DER TRAUFLÄNGE DER ZUGEHÖRIGEN DACHFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITET. DIE OBERKANTE DER GAUBENKONSTRUKTION DARF MAX. 2,40 M ÜBER OK FUSSBODEN DES ZUGEHÖRIGEN GESCHOSSES LIEGEN.*

9.5 *BEI ALLEN GEBÄUDEN KÖNNEN AUF DIE TRAUFSEITIGEN WÄNDE GIEBEL AUFGESETZT WERDEN, DIE DURCH EINEN FIRST MIT DER HAUPTDACHFLÄCHE VERBUNDEN WERDEN. DIESER FIRST WEICHT VON DER FESTGELEGTEN FIRSTRICHTUNG AB. DIE ORTGANGNEIGUNG DES GIEBELS MUSS DER NEIGUNG DES HAUPTDACHES ENTSPRECHEN.*

10. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND SICHTSCHUTZANLAGEN IM 3.1 WA

10.1 *EINFRIEDUNGEN UND HECKEN AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND EINHEITLICH 1,0 M HOCH ANZULEGEN. AUF DER HAUSEINGANGSSEITE (VORGARTENSEITE) SIND EINFRIEDUNGEN NICHT ZULÄSSIG.*

10.2 *EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN DEN NACHBARGRUNDSTÜCKEN SIND EINHEITLICH 1,0 M HOCH IN LICHT- UND LUFTDURCHLÄSSIGER FORM (DRAHTZAUN O.Ä.) ODER ALS HECKEN HERZUSTELLEN.*

10.3 *SICHTSCHUTZANLAGEN AUF WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN SIND ALS BLICKDICHTE HOLZKONSTRUKTION EINHEITLICH 1,80 M HOCH AUSZUFÜHREN. HECKEN DIE DEM GLEICHEN ZWECK DIENEN, SIND AUF 1,80 M ZU BEGRENZEN. DIE SICHTSCHUTZANLAGEN SIND MIND. 0,5 VON ÖFFENTLICHEN WEGEN ABZURÜCKEN UND DER ENTSTEHENDE ZWISCHENRAUM MIT EINER HECKE DICHT ZU BEPFLANZEN.*

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB I.V.M. § 87 HBO

11. BEGRÜNUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

11.1 IM **3.1 WA** IST DER NACH ABZUG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE GEM. § 19 (2 UND 4) BAUNVO VERBLEIBENDE ANTEIL DER BAUGRUNDSTÜCKE (GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN) ZU MIND. 70 % ALS GRÜN-/GARTENFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

11.2 *IN JEDEM VORGARTEN, DER NICHT AN EINE ALLEE ANGRENZT, IST EIN DEN GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSEN ENTSPRECHENDER BAUM ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN.*

12. VERSICKERUNG VON REGENWASSER AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

12.1 DAS VON DEN DACHFLÄCHEN ABFLIESSENDE NIEDERSCHLAGSWASSER SOLLTE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN AUF DENEN ES ANFÄLLT, ZURÜCKGEHALTEN UND VERSICKERT WERDEN, SOWEIT ES NICHT IN ZISTERNEN AUFGEFANGEN UND FÜR BRAUCHWASSERZWECKE VERWENDET WIRD.
HIERZU IST DIE ANLAGE EINER VERSICKERUNGSMULDE ALS DAUERHAFT VEGETATIONSBESTANDENE FLÄCHE AUF DEM GRUNDSTÜCK ZULÄSSIG. DIE GRÖSSE DER MULDE SOLLTE MINDESTENS 10 % DER ANGESCHLOSSENEN DACHFLÄCHEN BETRAGEN.

12.2 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNABDINGBARE MASS ZU BESCHRÄNKEN, WO MÖGLICH SIND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN.

ALS BELAGSART IM BEREICH DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENGITTERSTEINE ODER PFLASTER MIT GROBEN FUGEN (MIND. 2 CM RASENFUGE), SPURSTEINE IN RASEN EINGEBETTET U.Ä. ZULÄSSIG. FLÄCHIG VERSIEGELNDE BEFESTIGUNGEN WIE BITUMEN-, BETONDECKEN, IM MÖRTELBETT VERLEGTE PLATTENBELÄGE O.Ä. SIND NICHT ZULÄSSIG.

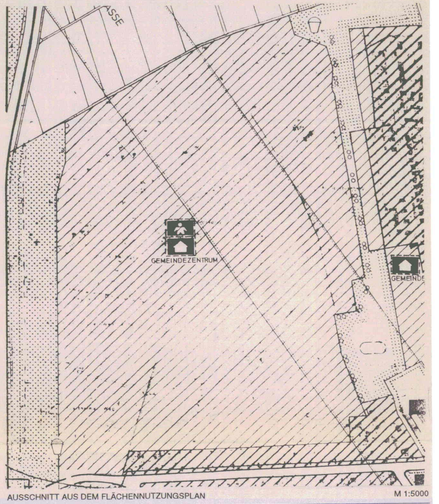
STADT VIERNHEIM

GEMARKUNG VIERNHEIM
FLUR 18

BEBAUUNGSPLAN NR. 239

>NORDWESTSTADT<

4. ÄNDERUNG



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DAS **BAUGESETZBUCH** IN DER NEUFASSUNG VOM 27. AUG. 1997 (BGBL. I S. 2141), DIE **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBL. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 (BGBL. I S. 466), DAS **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ** IN DER FASSUNG VOM 12. MÄRZ 1987 (BGBL. I S. 889) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 06. AUG. 1993 (BGBL. I S.1458), IN VERBINDUNG MIT DEM **HESS. NATURSCHUTZGESETZ** VOM 19. SEPT. 1980 (GVBL. I S. 309), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 04. MÄRZ 1996 (GVBL. I S.102), DIE **HESS. GEMEINDEORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 1. APRIL 1993, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 12. SEPT. 1995 (GVBI. I. S. 462), DIE **HESS. BAUORDNUNG** IN DER FASSUNG VOM 20. DEZ. 1993 (GVBL. I S. 655), MIT ÄNDERUNGEN VOM 9. DEZ. 1994 (GVBL. I S.775 + 793), DIE ZUR ZEIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS GELTENDEN **SATZUNGEN DER STADT VIERNHEIM**.

DEN VON DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BERÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEM. § 13 NR. 3 BAUGB MIT SCHREIBEN VOM 24.02.98 IN DER ZEIT VOM 09.03.98 BIS ZUM 09.04.98 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

STADT VIERNHEIM, DEN 01.12.98 1. STADTRAT

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER ERFOLGTE GEM. § 13 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 3 (2) BAUGB DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG VOM 09.03.98 BIS ZUM 09.04.98

STADT VIERNHEIM, DEN 01.12.98 1. STADTRAT

DER BESCHLUSS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG GEM. § 10 BAUGB ERFOLGTE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG NACH BERATUNG UND ENTSCHEIDUNG ÜBER DIE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN AM 23.10.98

STADT VIERNHEIM, DEN 01.12.98 1. STADTRAT

DIE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES GEM. § 10 (3) S. 1 BAUGB ERFOLGTE IN ORTSÜBLICHER WEISE AM 21.11.98.

DIE SATZUNG ERHÄLT DAMIT RECHTSKRAFT AM 21.11.98

STADT VIERNHEIM, DEN 01.12.98 1. STADTRAT

BEBAUUNGSPLAN NR. 239

> NORDWESTSTADT < 4. ÄNDERUNG

PLANUNGSSTAND
01/98
09/98

4. Teiländerung „Kirche"
006-31-20-3070-004-239-4

PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN