TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

WB = Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO

Die gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind ausgeschlossen.
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 4 a Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise können Büros oder Praxen zugelassen werden, wenn mind. 50 % der Geschoßfläche des Gebäudes als Wohnungen genutzt wird.
Darüberhinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Nutzung der gesamten Geschoßfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

WB$_1$ = Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO

Die gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind ausgeschlossen.
Oberhalb des Erdgeschosses sind mind. 50 % der Geschoßfläche als Wohnungen zu nutzen (§ 4 a Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Auf überbaubaren Flächen, für die 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, kann ausnahmsweise im Dachraum mehr als 2/3 der Grundfläche des Gebäudes als Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 4 HBO ohne Anrechnung auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgebaut werden, wenn die zulässige GFZ nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

3. Traufhöhen

Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse werden folgende Traufhöhen vorgeschrieben:

Anzahl der Geschosse	Traufhöhen
I	max. 4,0 m
II	max. 7,0 m
III	max. 10,0 m

Für Gebäude in der zweiten Baufluchtl (ehemalige Scheunengebäude) sind Traufhöhen von mind. 4,5 m bis höchstens 6,0 m vorgeschrieben.
Die Traufhöhe wird zwischen der OK-Straße in der Achse und dem Schnittpunkt des verlängerten Traufwandmauerwerkes mit der Dachhaut gemessen.

4. Bauweise

Die abweichende Bauweise "hg" besagt, daß entsprechend der festgelegten überbaubaren Fläche, ohne Fenster- und Türöffnungen, auf die Nachbargrenze gebaut werden darf. Eine Zustimmung durch den Nachbarn ist nicht erforderlich.

5. Baulinie

Die Vorschriften über die Einhaltung der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) sind in Verbindung mit dem Planzeichen "gegliederte Gebäudeflucht" auch dann erfüllt, wenn mind. 2/3 der Gebäudefront auf der Baulinie errichtet werden und der restliche Teil die Baulinie max. 1,00m nicht unterschreitet.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder diesem gestalterisch anzugleichen. Werden Garagendächer nicht als begehbare Terrasse ausgebildet, so ist ihre Neigung der Hauptdachflächen des Hauptgebäudes anzugleichen.
Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.

7. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG und § 118 HBO

1. Abstands- und Abstandsflächen

Zur Wahrung der erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart der Altstadt sind geringere als die in den §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwicke, Abstände und Abstandsflächen zulässig.

Im einzelnen gilt:

Für die Grundstücke Luisenstraße 13 - 23,
Lörscher Straße 6,
Rathausstraße 21 - 23,
Kapitelsstraße 1 a und b:

Die Bauwicke, Abstände und Abstandsflächen sind dann ausreichend, wenn die Baugrenzen und Geschoßzahlen und die Geschoßzahl auf der Baugrenze eingehalten werden.

Für alle Grundstücke:

Für alle Grundstücke:

Zur ausreichenden Belichtung von Wohnräumen, die zum dauernden Aufenthalt dienen, ist vor den hierzu notwendigen Fenstern ein Lichteinfallswinkel von mind. 45° freizuhalten. Gemessen wird von den höchsten schattenwerfenden Kanten bis zur Brüstung.

2. Dächer

Es sind soweit im zeichnerischen Teil des Planes nichts anderes vorgeschrieben ist, Satteldächer mit einer Neigung von 45° bis 55° vorgeschrieben. Pult- und Flachdachteile sind zulässig, wenn sie in gestalterischem Zusammenhang mit Satteldächern stehen. In Bestand vorhandene, andere Dachformen (z.B. Mansard-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer o.ä.) dürfen wiederaufgebaut werden.

Die Firstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben. Firstversprünge sind zulässig.

Die Länge von Dachgauben ist auf 2,0 m und die Länge von Dacheinschnitten ist auf 3,0 m Länge begrenzt. Dachgauben sind in stehenden Formaten auszuführen. Die Dachneigung der Dachgauben ist auf das Hauptdach abzustimmen. Die Verschneidung des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß innerhalb der unteren 2/3 des Hauptdaches erfolgen. Das obere Drittel ist als geschlossene Dachfläche auszuführen.
Dachgauben sind von der Traufwand in einem Abstand von mindestens 1,0 m anzuordnen. Die Summe ihrer Breite darf 1/2 der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Erker und ähnliche fassadenelemente/Fensterelemente, die die Traufe überragen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Atelierfenster, Dachflächenfenster, Dachlogien und ähnliche Dachkonstruktionen sind an der Straßenseite nicht zugelassen.

Zur Dacheindeckung sind kleine Ziegelformate in den Farbtönen hellrot bis rotbraun vorgeschrieben. Großformatige Asbestzementplatten sind unzulässig. Auf öffentlichen Straßen und Wegen zugewandten Dachflächen sind Sonnenkollektoren-Anlagen unzulässig. Diese sind auf von öffentlichen Straßen und Wegen nicht einsehbaren Dachflächen zu anzubringen, daß das Stadtbild und seine Dachlandschaft nicht gestört wird.

3. Fenster

Fenster sind so zu gestalten, daß sie in der Regel ein stehendes Rechteck bilden, dessen Diagonale eine Neigung zur Waagerechten von 50° bildet. Große Fenster sind so aufzustellen, daß höchstens 1,0 m breite Grundelemente (Flügel oder feststehende Teile) deren Diagonalen ebenfalls eine Neigung zur Waagerechten von mind. 50° bildet, entstehen.
Die Summe der Flächen der Wandöffnungen dürfen nicht größer als 50 % der jeweiligen Wandfläche sein.

4. Fassaden

Zur Gestaltung der Fassaden sind glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen und/oder glänzenden, polierte oder glatte Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen auch am Sockel unzulässig.

Zur Farbgestaltung der Fassaden sind gebrochene Farben zu verwenden. Ausgeschlossen sind helle, grelle Farben mit einem Remissionswert von etwa 70 bis 100 und dunkle Farben mit einem Remissionswert von etwa 0 bis 5.

5. Grundstückseinfriedigungen

Die im Zusammenhang mit halboeschlossener Bauweise (fränkische Hofform) üblichen oeschoßhohen Hofstoranlagen sind zu erhalten. Sie sind bei Renovierungsarbeiten wieder herzustellen.
Werden solche Hofstoranlagen neu hergestellt, dann sind sie in Material und Maßstab der historischen Hofstorform entsprechend zu gestalten.

Die Höhe der übrigen Einfriedigungen und Hoftore zur öffentlichen Verkehrsfläche und die der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken ist auf 1,2 m festgesetzt.

Zur Abschirmung von Wohnterrassen und Lagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Flächen 1,8 m hohe Einfriedigungen zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie die rückwärtige Baugrenze bis 4,0 m überschreiten.

Empfehlung:

Es wird glatter Mörtelputz, Klinker oder Naturstein zu Gestaltung der Fassaden empfohlen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 4 Hess.Nat Schß + § 9 Abs. 1, Nr. 25) **BBauG**

1. Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

(1) Grundstücksgrenzen:
Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2 m entlang der Grundstücksgrenze von topographischen Veränderungen freizuhalten.

(2) Plangebote/Bäume:
Pflanzgebote gem. § 9(1) Nr. 25 BBauG sind im B-Plan durch Symbole dargestellt. Die vorgeschriebenen Arten sind der Tabelle in der Zeichenerklärung zu entnehmen.
Im übrigen ist pro 80 m² Grundstücksfreifläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, sind zu erhalten.

(3) Grundstücksfreiflächen:
Der Grundstückszugang, die Garagenzufahrt und eine Terrassenfläche von max. 25 m² dürfen mit wasserundurchlässigem Belag befestigt werden. Mindestens 50% der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Alle übrigen Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.

(4) Begrünung von Flachdächern
Flachdächer über eingeschossigen Gebäudeteilen sind zu begrünen. Kübelpflanzen und Pflanztröge sind erlaubt.

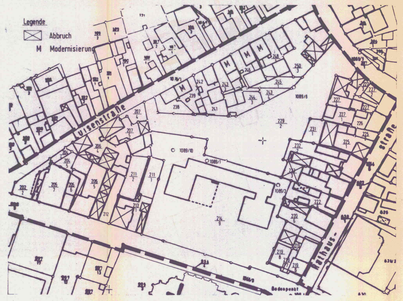
2. Gestaltung der öffentlichen Freiflächen

(1) Plangebote/Bäume
Pflanzgebote gem.§ 9(1) Nr. 25 BBauG sind im B-Plan durch Symbole dargestellt. Die vorgeschriebenen Arten sind in der Tabelle in der Zeichenerklärung zu entnehmen.

(2) Für die öffentliche Parkplatzanlage ist nach Realisierung der Tiefgaragenanlage je 5 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum für Pflanzkübel geeignet zu pflanzen z.B. Acer platanoides "Globosum" - Kugelspitzahorn.

Festsetzungen gem. § 10 BBauFG

M. 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO

Grenze des Geltungsbereiches

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Grenze unterschiedlicher Nutzung,Ausnutzung und/oder Bauweise

Baugrenze

Baulinie
Zur Gliederung der Gebäudeflucht soll mindestens 2/3 der Gebäudefront auf der Baulinie errichtet werden und der restliche Teil die Baulinie max. 1,00m nicht unterschreiten.

Markierung beim Wechsel von Baulinie zu Baugrenze

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Gegliederte Gebäudeflucht

Gebäudeüberdachung mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

Private Tiefgarage

Öffentlicher Parkplatz/Tiefgarage

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Frei-u. Grünfläche

Nicht überbaubare Fläche

Gemeinbedarfsfläche

Öffentliche Verwaltung

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsgebot für vorhandenen Baum

Pflanzgebot für hochstämmigen Baum

Acer platanoides "Globosum" - Kugelspitzahorn

Private Grünfläche

Hinweis

Bestehende Gebäude

"Art und Maß der baulichen Nutzung

WB+WB$_1$ — Besondere Wohngebiete gemäß der Textlichen Festsetzungen

1	Baugebiet
2	Grundflächenzahl
3	Geschossflächenzahl
4	Dachformen
5	Bauweise
6	Zahl der Vollgeschosse

Dachformen
SD — Satteldach
FD — Flachdach

Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
hg — Abweichende Bauweise
ist eine gem. §22 Abs.4 BauNVO "besondere"Bauweise, d.h.,daß entsprechend der festgelegten überbaubaren Fläche,ohne Fenster- und Türöffnungen, auf die Nachbargrenze gebaut werden darf. Eine Zustimmung durch den Nachbarn ist nicht erforderlich.
Auf der anderen Seite ist der gem. HBO erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse
(II) — Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
II — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
"Für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

Traufhöhe
10.0 — Höchstzulässige Traufhöhe (m)

Richtfunkstrasse

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A-B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte übersteigen sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 378m über NN und bei Punkt B 379m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEN NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN:
DER GEBÄUDEBESTAND IST AUF VOLLSTÄNDIGE DARSTELLUNG IN DER FLUSKARTE GEPRÜFT NICHT ÜBERPRÜFT WORDEN.

BEBAUUNGSPLAN „RATHAUSBLOCK" VIERNHEIM

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH, Darmstadt

Verfahren

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Darmstadt, den 4. Juni 1987
Vermessungsamt des Landkreis Bergstraße
im AUFTRAGE
(L. Stadtrat)

Aufgestellt gem. §§ 2, 8, 9 BBauG
Viernheim, den .....

Der Bebauungsplanentwurf hat nach der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit
vom ...20.05.89..... bis ...20.06.89.....
einschl. öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Viernheim, den ...20.05.89.....

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG am ....13.12.89..... der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Viernheim, den .....

Genehmigt
Gehört zum Bescheid vom .....
AZ: .....

(Bürgermeister)
(L. Stadtrat)
(Stadtverordnetenvorsteher)
(Regierungspräsident Darmstadt)

M. 1:500

0 5 10 20 30 40 50

StadtBauPlan Darmstadt
Wilhelm-Leuschner-Strasse 6
Telefon (06151) 2 45 61/2 58 0

Bearbeitet/gezeichnet	WV/CS
	3.5.1983
Blattgröße	1.54 x 62
Gezn.	

Rahmenblatt-Nr.
006-31-20-3070-004-241-0