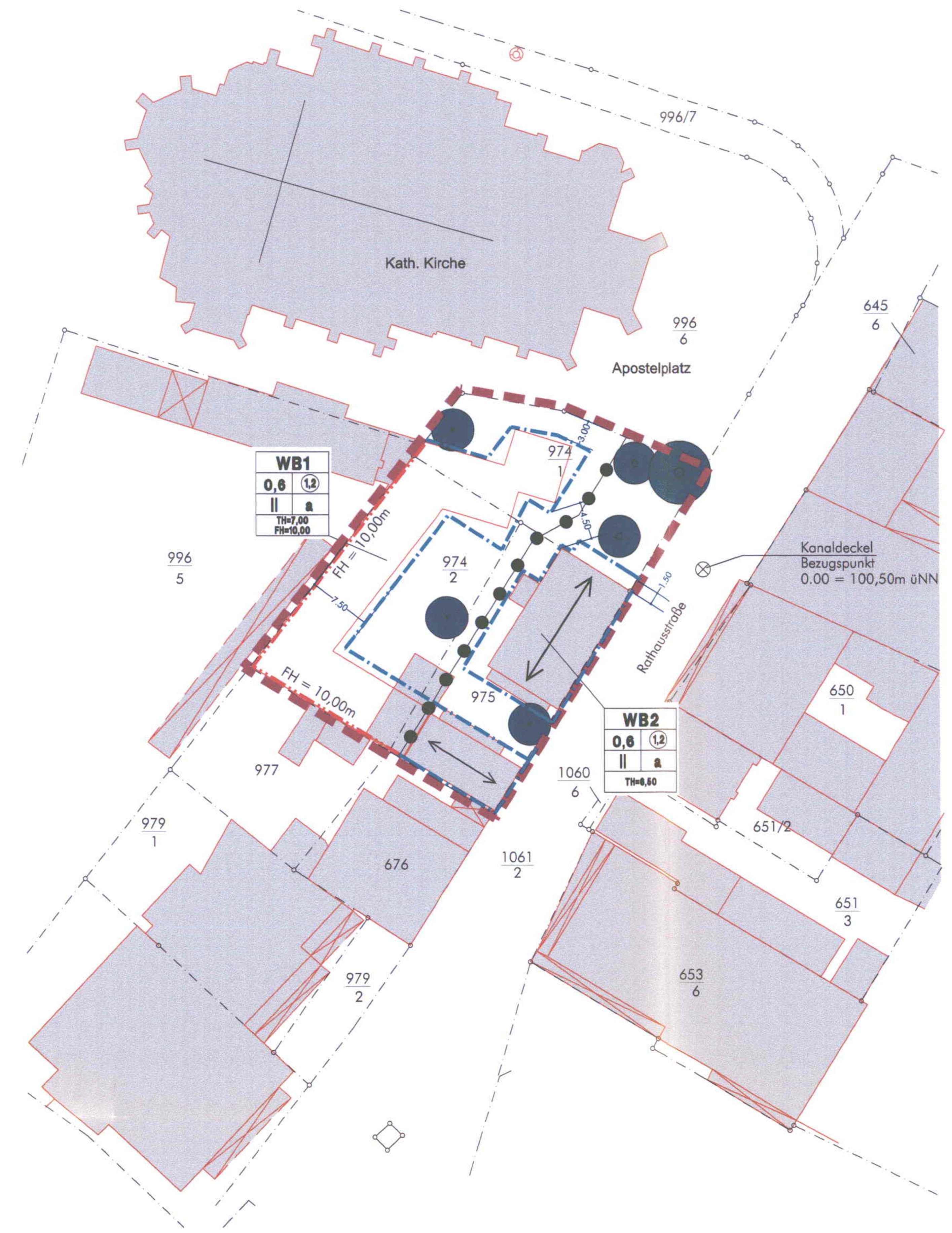
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Apotheke"



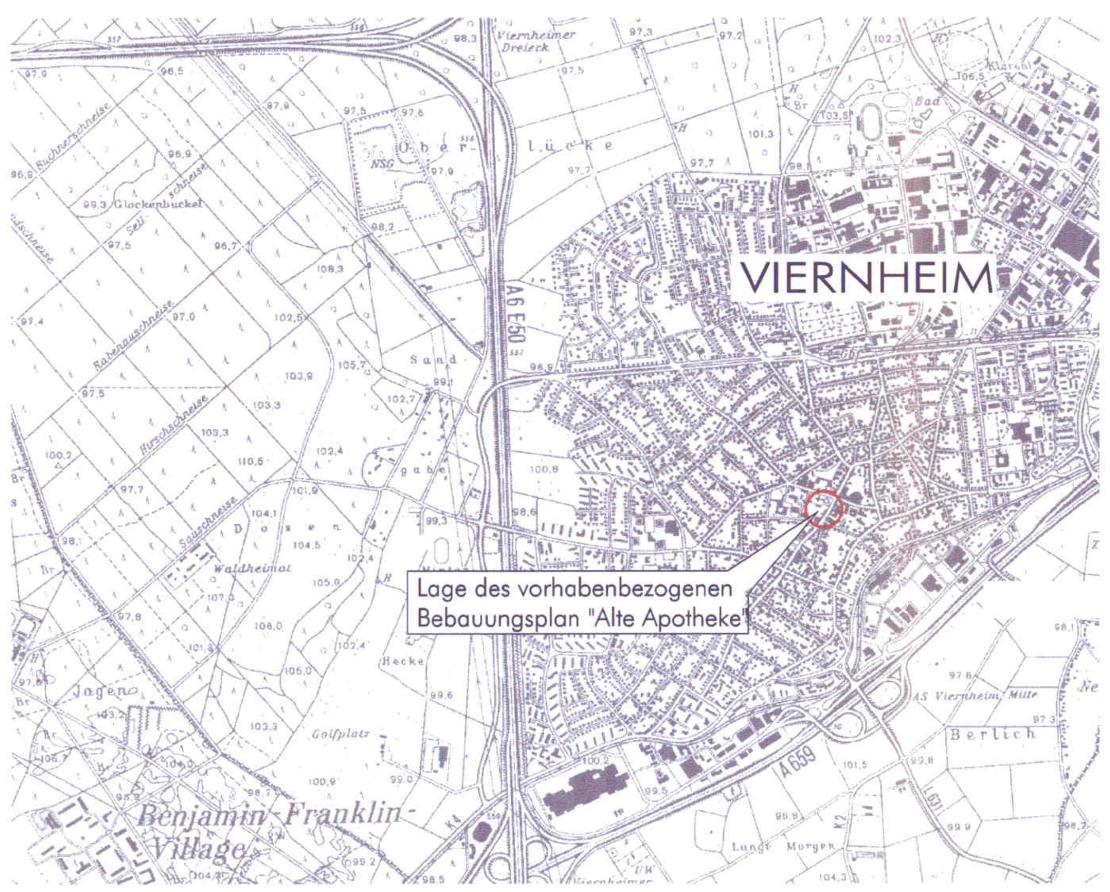
Planfestsetzungen - Nutzungsschablone-

gemäß § 9 BauGB und BauNVO in der derzeit gültigen Fassung (Stand vom 05.02.99)

(1) Zeichen im Plan	(2) Art der baulichen Nutzung	(3) GRZ	(4) GFZ	(5) BFZ	(6) Firsthöhe (FH max)	(7) Traufwandhöhe (TH max)	(8) Sonstige Festsetzungen und Hinweise
							für Details s. textl. Festsetzungen; Erläuterungen zur Anwendung der BFZ siehe Begründung
WB 1	bes. Wohngebiet	0,6	1,2	.	10,00	7,00	.
WB 2	bes. Wohngebiet	0,6	1,2	.	.	6,50	.

Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhe: Firsthöhe (FH max) oder Traufwandhöhe (TH max)

Übersichtslageplan (ohne M)



Zeichnungs-Nr.: L:\PROJEKTE\LP\LP69002\CAD\B-PLAN.DWG

REGIOPLAN INGENIEURE

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nach dem Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990, zuletzt geändert durch den Einheitsvertrag vom 31.08.1990
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 19.12.1994
- der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WB besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

2.2 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 2 und § 20 Abs.1 BauNVO)

2.3 FH max. TH max. First- bzw. Traufhöhe als Höchstmaß (Bezugsniveau n=0: 100,5 m über NN; entsprechend der Geländeoberkante Rathausstraße) (§ 16 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr.2 sowie § 18 BauNVO)

3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4 ⟷ Hauptfirstrichtung

4.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

5.0 Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

6.0 Sonstige Darstellungen

6.1 Gebäudebestand

6.2 996/6 Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 (1) 1 und 2 BauGB)

1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a (2) Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

1.2 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 4A (3) BauNVO) gemäß § 1 (6) BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4)BauNVO sind die Gebäude entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen an die rückwärtige Grundstücksgrenze sowie an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten.

Hinweis: Zwingt der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baulinie zur Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche nach § 6 HBO, so gelten gemäß § 6 (13) HBO die bindenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden.

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

3. Abstände und Abstandsflächen

3.1 Zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Gebietes sind ausnahmsweise geringere als die in § 6 (4)-(6) HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen im Einzelfall zulässig.

4. Gebäudegestaltung

4.1 Im besonderen Wohngebiet WB 2 sind Gebäude mit mehr als 50 m² nur mit Sattel- oder Walmdach zulässig. Im WB 1 sind darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer zulässig; Flachdächer dürfen dabei einen maximalen Anteil von 20% der gesamten Dachfläche einnehmen.

4.2 Bei der Dacheindeckung sind kleinteilige Dachsteine in roter bis rotbrauner Einfärbung zu verwenden. Im WB 1 sind weiterhin flächige Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

4.3 Die Dachneigung muss sich im WB 2 mit mindestens 35° dem Gestaltungsprinzip der bestehenden Gebäude unterordnen.

4.4 Dachaufbauten im WB 2 müssen sich in Form und Größe dem Gestaltungsprinzip der bestehenden Dachlandschaft unterordnen. Sie sind grundsätzlich in Form von Sattel- und Schlepp-, Dreiecks- und Tonnengauben zugelassen.

4.5 Im WB 2 ist als Fensterformat ein stehendes Rechteck zu verwenden. Glasflächen in Fenstern und Fenstertüren, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrechtes Element symmetrisch untergliedert werden.

4.6 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufensterzone muss aus der Fassadengliederung des jeweiligen Gebäudes entwickelt werden, so dass sich die einzelnen Fenster zwischen oder hinter die tragenden Teile der Konstruktion einfügen und damit der Zusammenhang mit der übrigen Gebäudefassade gewahrt bleibt.

Hinweis: Die Farbgebung der Gebäudefassaden zur Rathausstraße und zum Apostelplatz muss Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes, auf benachbarte Häuser insbesondere historischen Baubestand sowie auf die einzelnen Architekturelemente nehmen. Ausgeschlossen sind der großflächige Auftrag (> 30% der Fläche) intensiver monochromer Farben, sowie die Erzeugung von Kontrasten durch die Verwendung greller Farbtöne oder einer Vielfalt intensiv wirkender Farben.

5. Werbeanlagen

5.1 Für die Werbeanlagen im Bereich des öffentlichen Raumes der Rathausstraße und des Apostelplatzes gelten folgende Festsetzungen:
Werbeanlagen dürfen nur waagerecht oder senkrecht an der Gebäudewand angebracht werden.
Waagerechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Unterkante der Fensterbank des 1. OG reichen und nicht mehr als 0,30 m auskragen.
Die Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten.
Senkrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 0,60 m auskragen und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ihre Oberkante darf nicht über die Traufe hinausragen. Der Abstand Unterkante Werbeanlage zur Oberkante Gehweg oder Straße muss mindestens 4,50 m betragen.
Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtanlagen und laufende Schriftbänder.

5.2 Freistehende Werbeanlagen, die für Leistungen im rückwärtig gelegenen Hofbereich des Plangebiets werben, sind innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Sie sind als Hinweisschilder in gleicher Größe zu dimensionieren und auf eine Anlage zu konzentrieren.

C LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB i.V.m. § 87 HBO

6 Begrünung der Grundstücke gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 19 (4) Nr. 3 und § 87 HBO

6.1 Die Befestigung der grundstücksinternen Wege und Zufahrten ist mit wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6.2 Pro 150 m² Grünfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, sofern nicht bereits eine entsprechende Anzahl Bäume auf dem Grundstück vorhanden ist.

6.3 Die Pflanzmaßnahmen sind, was die Artenauswahl betrifft, den standörtlichen Begebenheiten und dem Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation anzupassen.

Als Pflanzmaterial steht zur Auswahl:

Feldahorn	Acer campestre		
Spitzahorn	Acer platanoides	Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus	Scharlach-Kastanie	Aesculus carnea
Wildapfel	Malus silvestris	Baumhasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium	Rotdorn	Crataegus laevigata
Stieleiche	Quercus robur	Scheinakazie	Robinia pseudoacacia

6.4 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Dach- und Fassadenbegrünung gemäß § 9 (1) 20 und 25a BauGB

7.1 Flachdächer über eingeschossigen Gebäudeteilen sind - soweit nicht statische Gründe entgegenstehen - mindestens zu 20% zu begrünen.

7.2 Die zum Innenhof orientierten Gebäudeteile und Stützen der Vorbauten sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro 5 lfm eine Pflanze zu setzen.

8. Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 20 und 25 b BauGB

Der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Bestand an Einzelbäumen ist zu erhalten und, insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4, vor schädigenden Einflüssen zu schützen, dies gilt auch für alle nicht in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit einem Stammumfang von über 0,60 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberkante.
Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit Hochstämmen standortgerechter Baumarten vorgenommen werden.

Empfehlung:
Auf den Einsatz von synthetischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll verzichtet werden.
Baumscheiben sollen pro Baum mindestens 4 m² groß sein.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß am: 07.05.1999
Der Magistrat der Stadt Viernheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung am: 14.05.1999
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluß Bebauungsplan-Entwurf am: 07.05.1999
Der Planentwurf wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.
Die Beteiligung der Träger öffentliche Belange sowie die Durchführung der förmlichen Bürgerbeteiligung wurde beschlossen.

Förmliche Bürgerbeteiligung von: 31.05.1999 bis 30.06.1999
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der schriftlichen Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, um dem Bürger die Möglichkeit zu geben, Anregungen zu äußern (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beginnend am: 14.05.1999
Die Stadt Viernheim hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von einem Monat gesetzt (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Prüfung der Bedenken und Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung am: 27.08.1999

Satzungsbeschluß am: 27.08.1999
Der Magistrat der Stadt Viernheim beschließt den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB)

Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung am:

Ortsübliche Bekanntmachung am 30.08.1999

Inkrafttreten am: 30.08.1999
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem Original überein.
Im Auftrag

Der Planverfasser: Stadt Viernheim
René Marz(Ash)
Stadt Viernheim

Prüfung des Katasterbestandes:

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

vom .... übereinstimmen.

Der Landrat der
Landkreises Bergstraße
Katasteramt
Im Auftrag

Datum .... Unterschrift ....

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter
01	schriftliche Festsetzung 1.1 und 7.1	07.07.99	Cs/Hs

STADT VIERNHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Apotheke"

RECHTSPLAN M 1 : 500
Fassung vom 7. Mai 1999

Projekt-Nr.: BP98LP-690/02 b-plan

Datum: 7. Mai 1999
Geändert: 7. Juli 1999
Projektbearbeiter: Dr.-Ing. Alexander Kuhn, Dipl.Ing. Christian Schwarzer
Projektzeichner: Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GMBH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621/8 76 75- 0
Fax 0621/8 76 75-99

REGIOPLAN INGENIEURE GMBH
Hauptstraße 71
01465 Liegau-A. (Dresden)

VEP „Alte Apotheke"

REGIOPLAN INGENIEURE

006-31-20-3070-004-242-3