TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN LANDSCHAFTSPL.

Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 4 HessNatSchG + § 9 Abs. 1, Nr. 25, BBauG)

1. Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

(1) Grundstücksgrenzen:
Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2,0 m entlang der Grundstücksgrenze von topographischen Veränderungen freizuhalten.

(2) 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 60 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. Wird zur Nutzungsänderung die Beseitigung des Baumbestandes notwendig, sind Laubgehölze 1. Klasse und Obstbäume in gleichem Wert zu ersetzen.

(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 oder als begehbare Terrasse auszubilden. Kiesflächen oder Pflanztröge sind verboten. Die Vegetationsfläche soll hierbei mindestens 25%-betragen.

2. Gestaltung der öffentlichen Freiflächen

(1) 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) Aufschüttungen:
Die in den nachnerischen Festsetzungen festgehalten Auffüllhöhen, bezogen auf OK Rohdecke Tiefgarage sind als verbindliche Mindestmaße anzusehen.

(3) Böden:
Die Auffüllstärke für

a) Strauch- und Solitärbäume beträgt mind. 1,00 m

b) Rasenböschungen mind. 0,4

Mutterboden (humoser, sandiger Lössboden) ist als Oberboden und unter Pflanzflächen ein Erdaushalt einzubauen.

(Erdaushub ist eine Mischung aus Sand und Kompost, angereichert mit organischen Grundstoffen).

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutz ist die Verwendung von Torf- und Klärschlammgemischen nicht gestattet.

(4) Stellplatzbefestigung:
Bei erforderlichen Abstellplätzen sind diese mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainpflaster, o.ä.) zu befestigen.

Die Fugenbreite sind in kleinformatigen Platten- oder Kunststeinpflaster oder als wassergebundene Decke auszuführen.

(5) Bepflanzung/Bäume

a) Säulenförmige und/oder pyramidale Bäume:

Quercus robur 'Fastigiata' - Säulen-Eiche

b) Weitausladende und/oder großkronige Laubbäume:

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Prunus avium - Vogelkirsche
Juglans nigra - Nußbaum

c) Kugelförmige Laubbäume:

Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' - Kugelakazie
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
Corylus colurna - Baumhasel

d) Schnittfreie Bäume:

Tilia cordata - Linde
Crataegus-Arten - Weißdorn

(6) Strauchbepflanzung:

Als Sträucharten werden weitgehend trockenheitsresistente, anspruchslose Pflanzenarten vorgesehen, von einigen Ausnahmen abgesehen sind sie heimischen Ursprungs.

(D = Dichter)

	Acer campestre - Ahorn		Hippophae rhamnoides - Sanddorn
			Ligustrum vulgifolium - Liguster
(D)	Syringa - Flieder		(als geschn. Hecke)
	Carpinus betulus - Buche		Lonicera tatarica - Heckenkirsche
(D)	carpinica - Buche		Prunus cerasifera - Kirschpflaume (D)
	Cornus mas - Hartriegel		" avium - Vogelkirsche (D)
	alba - "		" cerasifera - Pirsichpflaume (D)
	Crataegus-Arten - Weißdorn		Ribes rubrum - Gartjohannisbeere (D)
			Obstbaum-Arten - Schachtelhalm (D)
	Robinia pseudoacacia - Akazie		Hydrangea - Hortensie (D)
	Salix alba - Weide		
	caprea - "		
	alba		
(D)	Sorbus aria - Mehlbeere		
(D)	Buddleia-Arten - Schmetterlingsbusch		
	Cytisus-Arten - Geißklee		
	Rosa rugosa 'Max Graf' - Rosen		
	" wilsia - Rosen		
	" rug. 'Dagmar Hastrup' - Rosen		
	" spontanis plurac. - Rosen		
	" spinosissima - Rosen		
	Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch		

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. §4 DES HESSISCHEN NATURSCHUTZGESETZES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Quercus robur'Fastigiata' - Säulen-Eiche
- Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
  Prunus avium - Vogelkirsche
  Juglans nigra - Nußbaum
- Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' - Kugelakazie
- Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
- Heckenanpflanzung
  Artenfestlegung siehe Pflanzliste (textl Festsetzungen (6))
- Mindestauffüllhöhe bezogen auf OK fertige Decke d. Tiefgarage
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Grenze des Änderungsbereiches

Textliche Festsetzungen für den Bereich der 2. Änderung

Planabschnitte WB 8 und WB 9

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).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

   (1) Die im Planeinschrieb angegebene GRZ kann ausschließlich für Hochbauten ausgeschöpft werden.

   (2) Für Grundstückszufahrten, Sitzterassen, Müllkastenplätze u.ä. ist eine Versiegelung der Flächen bis 0,85 zulässig.

   (3) Tiefgaragen können zusammen mit den Hochbauanlagen die ganze Grundstücksfläche bedecken. Der überwiegende Teil des nicht überbauten Garagendecks ist mit min. 40 cm Mutterboden zu bedecken und zu begrünen.

   (4) Nutzungen im Dachgeschoß (über dem 2. Obergeschoß) werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

3. Die zulässige Traufhöhe ist in die überbaubaren Flächen eingetragen und gilt jeweils für beide Traufseiten.

4. Garagen und Stellplätze

   (1) Auf dem Grundstück Haus Nr. 20 + 22 sind weder Garagen noch Stellplätze zulässig.

   (2) Die Grundstücke Haus Nr. 16 + 18 können vollständig durch eine Tiefgarage in Anspruch genommen werden.

   Ansonsten gelten die Formulierungen des bisherigen Bebauungsplans auch für den Bereich der 2. Änderung. (Punkt 5 und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)

Hinweis zur Ver- und Entsorgung

Es ist geplant, ein Trennsystem sollte realisiert auf der Nutzung des vorhandenen Schmutzwasserkanalsystem beruhen (Mischsystem).

Es wird empfohlen, Dächer und Strauchen mittels eines Rückhaltefähigen unterirdischen Rohrsystem Regenwasserkanalsystems (Brauch-Versickerung) Schacht auf der Kapillarität des Bodens und der Saugwirkung der Wurzeln.

Zur Bewässerung des Rasens bzw. der Wiesenflächen zeigen sich wassersparende Druckbetriebene Unterflursprenkler verantwortlich.

Ein Betonfernschluß an das örtliche Wasserrohr (Trink- oder Brauchwasser) garantiert die Bewässerung in langeren Trockenperioden.

Diese textlichen Festsetzungen gelten für die nicht geänderten Teile weiter.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

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. 30 % der Geschoßfläche des Gebäudes als Wohnungen genutzt wird.

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
II+D	max. 8,0 m
III	max. 10,0 m

   Diese gelten für alle Gebäude, falls nicht objektbezogene Traufhöhen wie z. B. bei den denkmalgeschützten Gebäuden festgesetzt sind.

4. Garagen und Stellplätze

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

5. Nebenanlagen

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

   Die 1-geschossigen Anbauten an die Denkmalgeschützten Scheunen sind in leichter Bauweise in Passiven Wärmeschutz (z. B. Wintergarten in Holz/Metall/Glas auszuführen.

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

1. Abstände und Abstandsflächen

   Zur Wahrung der erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart der Altstadt sind geringere als die in dem § 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Baulücke, Abstände und Abstandsflächen zulässig. Zur ausreichenden Belichtung von Wohnräumen, die zum dauernden Aufenthalt dienen, ist von 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 gestalterischen Zusammenhang mit Satteldächern stehen. Im 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 Dacheneigung 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 mindesten 1,0 m anzuordnen. Die Summe ihrer Breite darf 1/2 der dazugehörigen Traufläge nicht überschreiten. Erker u.ä. Fassadenelemente/Fensterelemente, die die Traufe überragen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Atelierfenster, Dachflächenfenster, Dachloggien u.ä. Dachkonstruktionen sind an der Straßenseite nicht zugelassen.

   Zur Dacheindeckung sind kleine Ziegelformate (Biberschwänze in den Farbtönen hellrot bis rotbraun vorgeschrieben, Großformatige Asbestzementplatten sind unzulässig. Auf öffentlichen Straßen und Wegen zugewandten Dachflächen sind Sonnenkollektoren zulässig. Diese sind auf von öffentlichen Straßen und Wegen nicht einsehbaren Dachflächen so 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 Waagrechten 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 Höhe der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die der Einfriedigungen zwischen den Grundstücken ist auf 1,40 m festgesetzt.

   Zur Abschirmung von Wohnterrassen und Lagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Flächen 1,80 m hohe Einfriedigungen zulässig.

   Empfehlung

   Die Einfriedigungen werden in Form von Hecken oder in Hecken geführter Maschendraht empfohlen.

6. Werbeanlagen und Warenautomaten

   Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Anlagen zur Außenwerbung sind nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, nur in horizontaler Anordnung zugelassen. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Fassadenelemente nicht verdecken oder überschneiden. Vorgeschrieben sind aufgesetzte Einzelbuchstaben. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
   Warenautomaten sind an den der Straße zugewandten Außenwänden unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Haus- und Ladeneingänge, Toreinfahrten oder Rücksprünge u. s. w., wenn die Anlage in einer Wandnische oder Aussparung eingepaßt und farblich mit der Wandfläche abgestimmt wird.

7. Zu erhaltende Gebäude — Gem. § 39h BBauG

   Das Haus Wasserstr. 12 ist von regionaler Bedeutung und hat eine künstlerische, handwerkliche erhaltenswerte Bausubstanz. Nach § 39h BBauG wird die Erhaltung festgelegt.

   Empfehlung

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen und Begrenzungslinien

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze des formlich festgelegten Sanierungsgebietes (§6 StBauFG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung eines Baugebietes
- Baugrenze
- Baulinie
- Markierung beim Wechsel von Baulinie zu Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

- WB — Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO
- (II+D) — Maß der baulichen Nutzung: Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschosse
- II+D — Maximale Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschosse*
  *Für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche
- 1 / 2 | 3 / 4 | 5 / 6 — 1 Baugebietsart und Ordnungsziffern; 2 Grundflächenzahl (GRZ - bezieht sich nur auf die Hochbauten); 3 Geschoßflächenzahl (GFZ); 4 Dachformen; 5 Bauweise; 6 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung mit Dachneigungsfläche
- F — Flachdach
- T — Maximale Traufhöhe (m) bezogen auf OK bestehender Hofflache
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- hg — Abweichende Bauweise ist eine gem. § 22 Abs. 4 BauNVO „besondere Bauweise" und durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.
- hg_1 — Die I-geschossigen Gebäude sind in Grenzbebauung zu errichten.

Flächen

- Öffentliche Erschließungsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grunfläche
- Nicht überbaubare Fläche (Private Grundstücksfläche)
- Fläche für Gemeinbedarf
- H — Hallenbad; Öffentliche Verwaltungen
- TG | TG — Tiefgarage vorhanden/geplant
- Ein-/Ausgang TG
- Stpl — Private Stellplätze
- Gr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Geh- und Fahrrecht zugunsten - und zur Erschließung eines Grundstücks

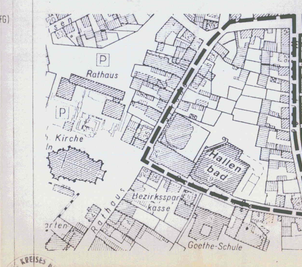
Sonstige Festsetzungen

- Kinderspielplatz
- D — Denkmalschutz gem. § 9 des HDSchG
- Zu erhaltende Gebäude gem. § 39h BBauG

STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 243 Hallenbadblock
2. Änderung



Grundlagen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.1991 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Viernheim, den 30.09.1991

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.03.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.1992 bis 31.07.1992 öffentlich ausgelegen (§3 Abs.1BauGB).

Viernheim, den 18.08.1992

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

Viernheim, den 04.09.92

Der Bebauungsplan wurde am ... durch Bekanntmachung vom ... angezeigt.
Nach Bekanntmachung vom ... ist er gemäß rechtsverbindlich und liegt zur Einsicht öffentlich aus.

Viernheim, den ...

0 5 10 20 30 50

M. 1:500

StadtBauPlan DARMSTADT

STAND BEARBEITET

Hallenbadblock
006-31-20-3070-004-243-