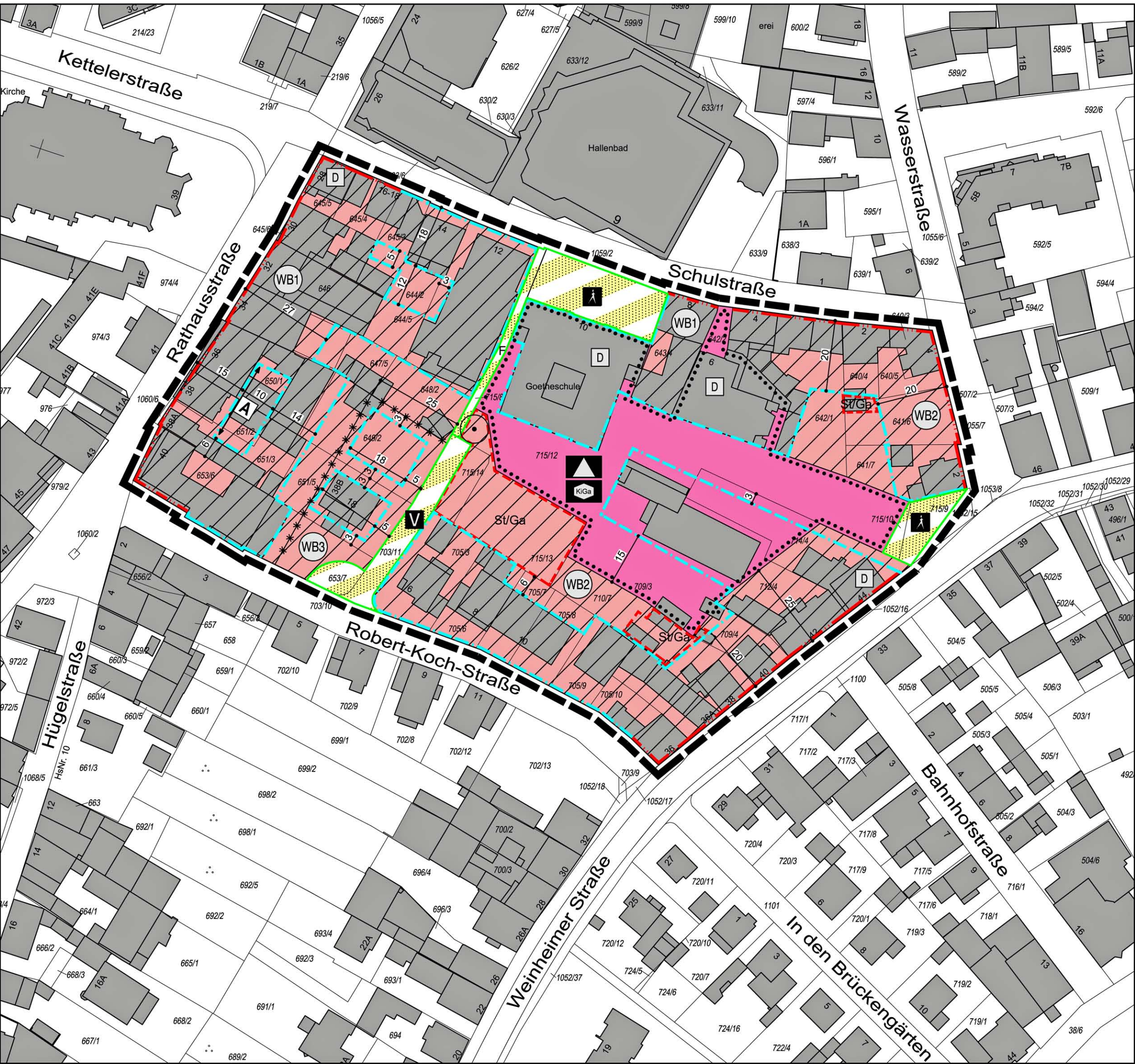


STADT VIERNHEIM EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN NR. 244 "GOETHESCHULBLOCK"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WB1: Besonderes Wohngebiet
- Flächen für Gemeinbedarf (Schule/Kindergarten)
- Schule
- Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- V: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, "Verkehrsberuhigter Bereich"
- A: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, "Fußgängerbereich"
- F: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie, Fussweg

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Bezeichnung einer Baugrenze, vgl. textl. Festsetzung 2.2

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- St/Ga: Flächen für Stellplätze und Garagen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Baum, Bestand, zu erhalten

B. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Denkmalschutz

Einfacher Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan "Goetheschulblock" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Besonderen Wohngebieten sind
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Strip- und Nackt-Lokale, Peep-Shows und Sex-Kinos
 - Sexshops
 - Prostitutionsbetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
 - Wettbürosunzulässig.
 - In den Besonderen Wohngebieten sind in Gebäuden mindestens 50 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
 - Änderungen, Erneuerungen, Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Anlagen, die entsprechend der Festsetzung 1.1 unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Unzulässig sind jedoch Nutzungsänderungen in nach Festsetzung 1.1 ausgeschlossene Nutzungen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Ein Zurückweichen von der straßenseitigen Baulinie um maximal 2,0 m ist für Gebäudeteile ausnahmsweise zulässig unter der Bedingung, dass der Vorbereich vor dem Gebäudeteil gestalterisch-baulich in den angrenzenden Straßenraum einzubeziehen ist.
 - Die in der Planzeichnung mit A bezeichnete Baugrenze darf um bis zu 10 m durch eingeschossige Gebäudeteile überschritten werden.
 - Im Besonderen Wohngebiet WB 3 sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
 - In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO allgemein zulässig.
 - Im Besonderen Wohngebiet WB 2 sind Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Terrassen sowie nach HBO nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet WB 2 allgemein zulässig.

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch einen standortgerechten und heimischen Laubbaum zu ersetzen.
 - Bäume ab 60 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Boden) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erhalten, soweit sie die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar behindern. Sofern der Erhalt nicht möglich ist, sind für einen zu entfernenden Baum zwei standortgerechte Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm ersatzweise zu pflanzen.
 - Die Pflanzung hat vorrangig auf dem Grundstück des Eingriffs zu erfolgen. Sollte durch die Pflanzung die Grundstücksnutzung unverhältnismäßig eingeschränkt werden, ist ein geeigneter Standort im Stadtraum zu wählen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung der Baukörper
 - Im Bereich des besonderen Wohngebietes WB 2 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 50° zulässig. Ausnahmsweise sind Walmdächer und Pultdächer zulässig, wenn das neu zu errichtende oder wesentlich veränderte Hauptgebäude dem Ersatz eines bereits bestehenden Gebäudes mit von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichendem Dach dient.
 - Im Bereich des besonderen Wohngebietes WB 2 sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dachabschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

HINWEISE

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere schutzwürdige Kulturdenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen an oder im Umfeld eines schutzwürdigen Kulturdenkmales gegebenenfalls einer Genehmigungspflicht gemäß §16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Daher wird eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Denkmalbehörde empfohlen.

Grundwasser

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwassererhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Mannheim-Käfertal“ (Neufestsetzung des Schutzgebietes vom 25.05.2009). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z. B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße anzuzeigen.

Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies gilt auch für Niederschlagswasser, das auf nicht gewerblich genutzten Grundstücken anfällt. D. h. auch bei Wohngebäuden ist das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Gleiches gilt bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen. Im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Punkte darzustellen:

- Bewertung des Gefährdungspotentials für die vorgesehene bauliche Nutzung bei Altflächen. Dazu ist eine historische Recherche zur bisherigen Nutzung der Grundstücke (z.B. anhand des Gewerberegisters) durchzuführen.
- erforderliche Untersuchungen vor der Bebauung der Grundstücke aufgrund der vorstehenden Bewertung,
- Auswirkungen auf die vorgesehene bauliche Nutzung bei bereits festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserverunreinigungen,
- Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf Sanierungsmaßnahmen der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasser-verunreinigungen.

Geothermie / Erdwärmesonden

Die Nutzung von Geothermie ist nur zulässig mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen. Die Nutzung von Geothermie ist auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt.

Kampfmittel

Im Planungsgebiet muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Nur in den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllung, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Die Untersuchungen sind von den Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Es wird dringend empfohlen, alle Untersuchungen vorab mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen abzustimmen.

Pflanzenliste

Für Ersatzpflanzungen gemäß Festsetzung 4.1 und 4.2 wird die Verwendung folgender Bäume empfohlen:

Abk.	Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs-größe
A ca	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
A ca	Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Kastanie	B 2
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C co	Corylus colurna	Baumhasel	B 2
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
S ar	Sorbus aria	Mehlbeere	B 3
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S do	Sorbus domestica	Speierling	B 2
S to	Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1

Erklärung der Abkürzungen in der Spalte < Wuchsgröße >

B 1 = Baum 1. Ordnung

B 2 = Baum 2. Ordnung

B 3 = Baum 3. Ordnung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGBam02.09.2011
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGBam10.09.2011
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 3 Abs. 2 BauGBam14.12.2012
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzungvom bis17.12.201206.02.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungam22.12.2012
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeitvom bis einschließlich07.01.201306.02.2013
- Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Offenlage und erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlungam12.04.2013

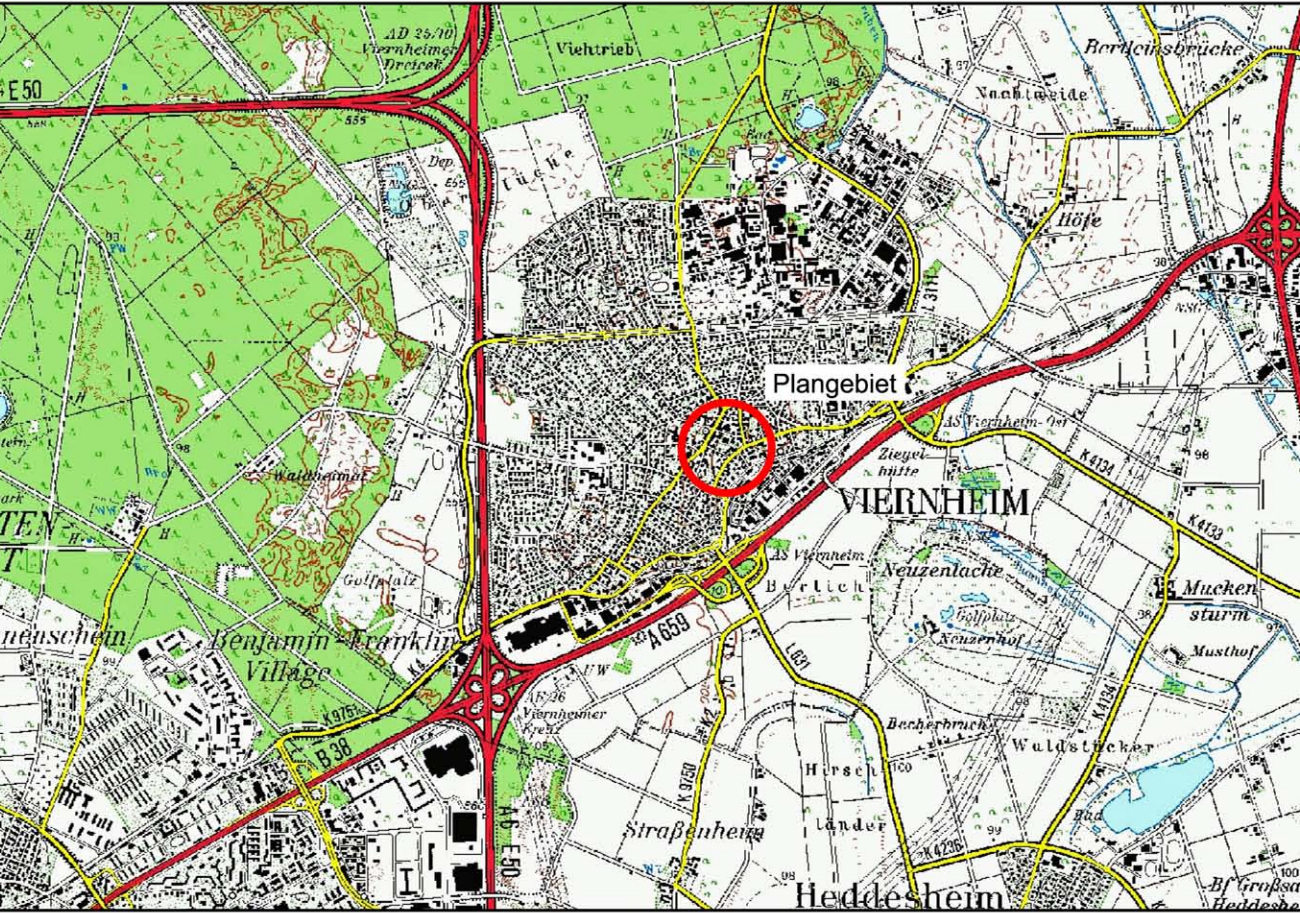
- Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben und Fristsetzungvom bis16.04.201315.05.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungam17.04.2013
- Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeitvom bis einschließlich25.04.201315.05.2013
- Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGBam14.06.2013
- Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Viernheim, den 17. 06. 13
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGBam22.06.2013
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGBam22.06.2013

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl I S. 786)
- Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PISKE	BAUZH.	Stadt Viernheim		PROJ.NR.	1236	PLAN NR. BP	
	PROJEKT	Einfacher Bebauungsplan Nr. 244 "Goetheschulblock"		BEARB.	Re		
	PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	JS	MASSTB		1:1000
			BL.GR.	88/59	DATUM		14.Juni 2013
BAUZH.							