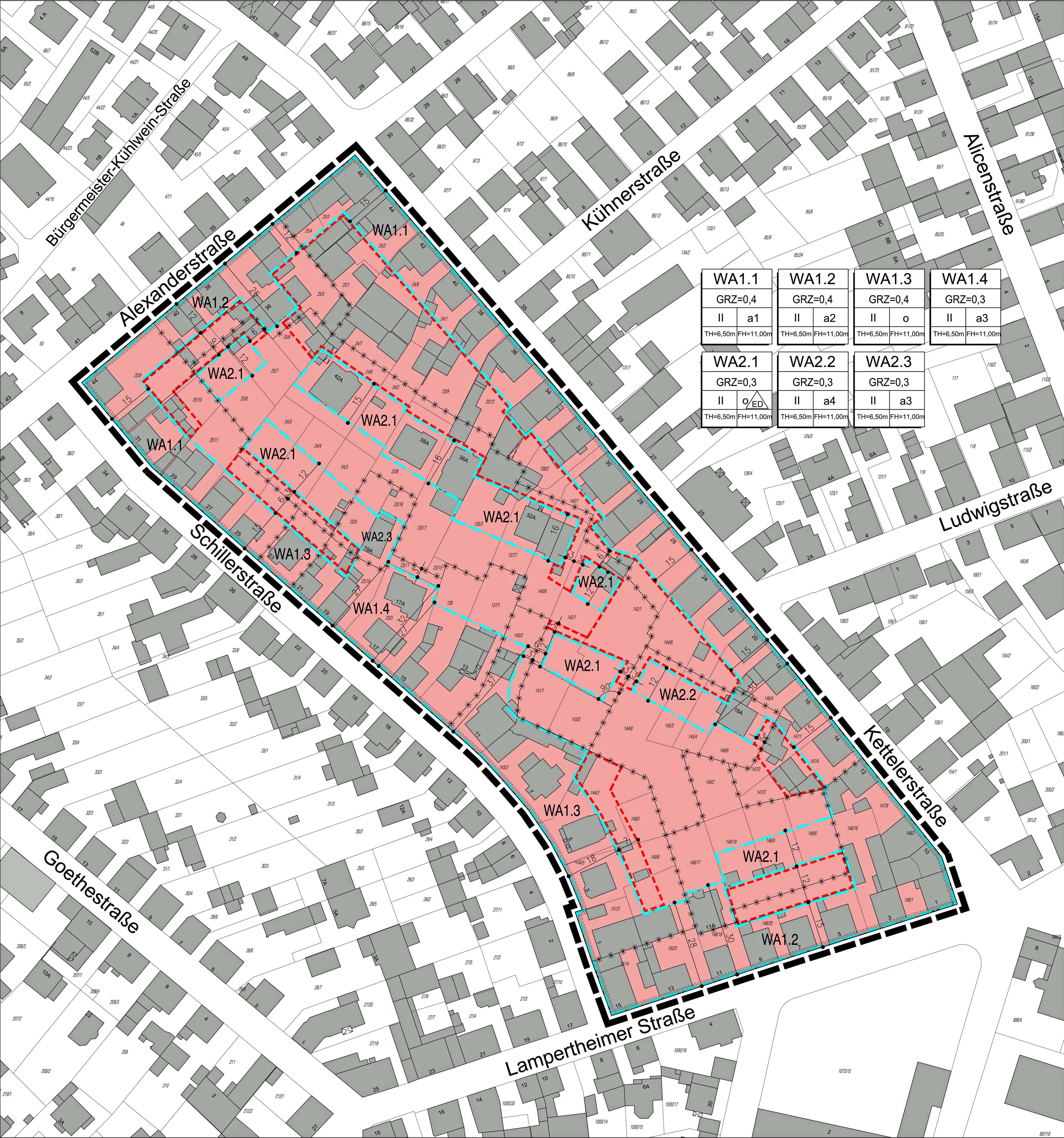


# STADT VIERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 251

## "KETTELERSTRASSE / ALEXANDERSTRASSE"



### LEGENDE

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse, maximal  
GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche  
TH Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen  
FH Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Baugrenze  
a abweichende Bauweise  
o offene Bauweise  
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

**B. Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)  
Bebauungsplangrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Hinweise, nachrichtliche Übernahme  
Gebäude vorhanden  
Flurstücksgrenze vorhanden  
Flurstücksgrenze geplant  
Flurstücknummer vorhanden  
Maßangabe in Meter  
Risiko-Überschommungs-Gebiet

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.
- (2) Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen und Betriebe, die entsprechend den Festsetzungen unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unzulässig bleiben jedoch Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen dieser Anlagen und Betriebe.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt für 2/3 und ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der der Erschließung dienenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeäußenwand und OK Dachhaut.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Bei der im WA 1.1 festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- (2) Bei der im WA 1.2 festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Zulässig ist zudem ein Anbau an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.
- (3) Im WA 1.4 sowie im WA 2.3 wird eine abweichende Bauweise a3 entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Ein Anbau an eine der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig.
- (4) Im WA 2.2 wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine abweichende Bauweise a4 entsprechend der geschlossenen Bauweise festgesetzt.
- 4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**
- Im WA 1.1 bis WA 1.4 ist von der der straßenseitigen Grundstücksgrenze gegenüberliegenden rückwärtigen Gebäudesseite eine Abstandsfläche in einer Tiefe von mindestens 6 m einzuhalten.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2b)**
- In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
- 6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- (1) In den WA 1.1 bis WA 1.4 sind Garagen und Stellplätze sowie nach der HDO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
- (2) In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Nach der HDO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**
- 8. Äußere Gestaltung der Baukörper**
- (1) Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dachendeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
- (2) In den WA 1.1 bis WA 1.4 sind, mit Ausnahme von Garagen, Flachdächer als Dachform bei allen Gebäuden ausgeschlossen.
- (3) Dachaufbauten, Nebengiebel und Dachschneitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dachschneitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
Auf den privaten Baugrundstücken sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

**HINWEISE**

**Einfacher Bebauungsplan**  
Beim Bebauungsplan Nr. 251 „Kettelerstraße / Alexanderstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

**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 Abgrabungen sind keine Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumaßnahmen 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.

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

**Hochwasser**  
Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem Risiko-Überschommungs-Gebiet. Bei extremen Hochwasserereignissen des Rheins und seiner Nebengewässer kann es, insbesondere bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen, zu einer Überflutung des Planungsgebietes kommen.

**Grundwasser**  
Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, dass Grundstücke mit geplanten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstaueinrichtungen) gegen rücktaues Wasser aus Kanal, Zisternenrohrüberlauf 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.

**Bodenschutz**  
Für die Flächen des Bebauungsplangebietes ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) 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:

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

**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.

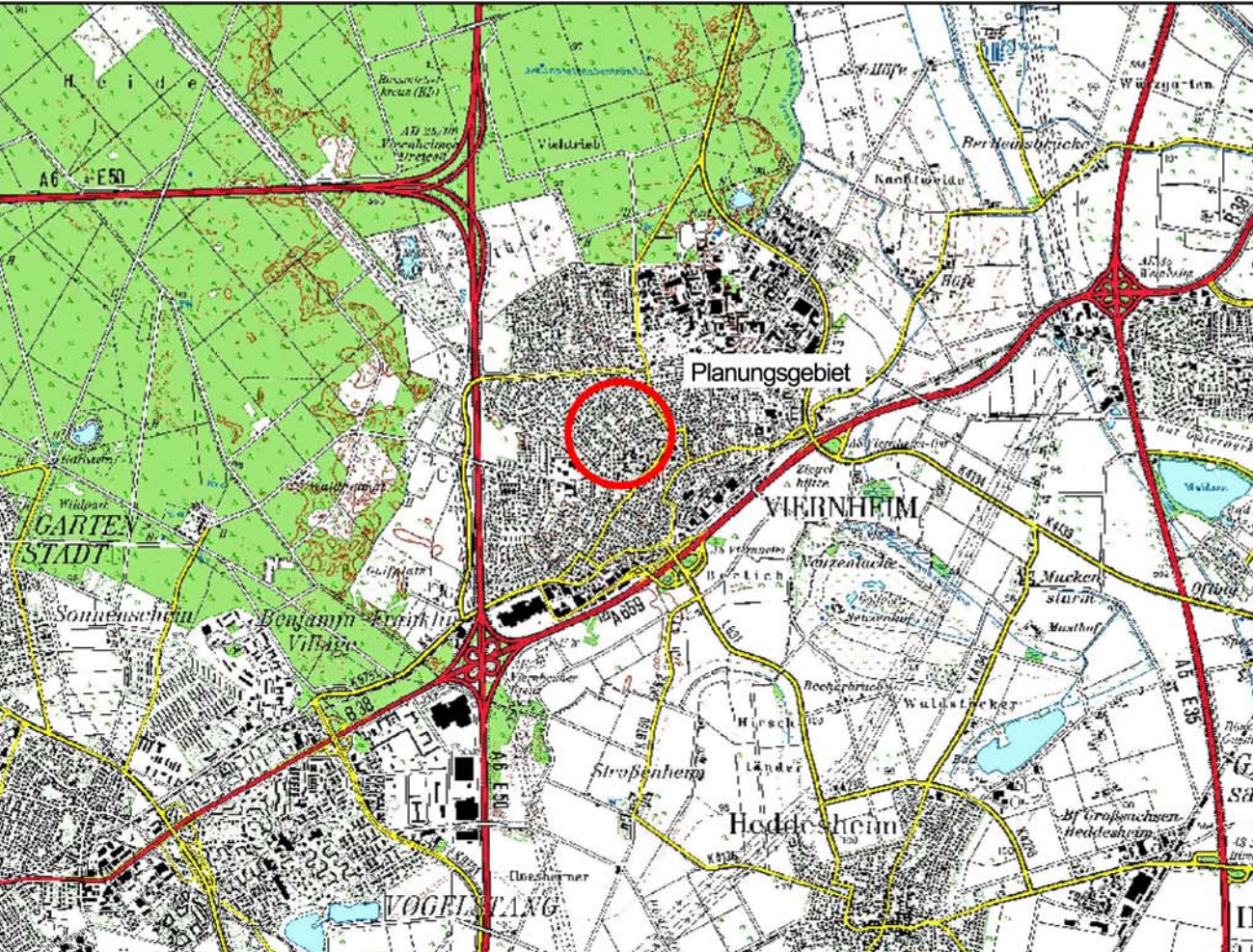
### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Hessische Bauordnung (HBO)  
In der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtviernheim-versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Rühngebührenfestsetzung am 08.01.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.01.2010 bis 17.02.2010
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung vom 13.01.2010 bis 17.02.2010
6. Entwurfs- und Auslegungsbuch durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 28.05.2010
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung vom 16.06.2010 bis 20.07.2010
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 14.06.2010
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2010 bis einschließlich 20.07.2010
10. Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Betroffenheitsbeteiligung am 03.09.2010
11. Betroffenheitsbeteiligung gem. 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung vom 10.09.2010 bis 01.10.2010
12. Satzungsbeschluss durch die Stadtviernheim-versammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 10.12.2010
13. 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 gemeinsamen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Viernheim, den 13.12.2010
1. Stadtdirektor
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2010
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2010

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

|                                                                                                                                                                                                                           |                       |                 |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| PISKE<br>PLANUNGSGESAMT<br>VERKEHRSSYSTEME<br>UND<br>BETRIEB<br>GMBH<br>KRAUSCHENSTRASSE 1<br>65926 FRIEDRICHSDORF<br>TELEFON: 069 4566-111<br>FAX: 069 4566-112<br>E-MAIL: info@piske-planung.de<br>WWW.PISKE-PLANUNG.DE | BAUH: Stadt Viernheim | PROJ.NR.: 08109 | PLAN NR.: BP |
|                                                                                                                                                                                                                           | BEAUB: Vi             | GEZ: JS         |              |
|                                                                                                                                                                                                                           | BLGR: 121/80          | MASSST: 1:500   |              |
| PLAN: Bebauungsplan                                                                                                                                                                                                       | DAITM: Dezember 2010  |                 |              |