



WA 1.1	
GRZ=0,4	
II	a1
TH=6,50m	FH=11,00m

WA 2.1	
GRZ=0,3	
II	o
TH=6,50m	FH=11,00m

Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

Allgemeines Wohngebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse, maximal
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
TH Traufhöhe, maximal (vgl. textliche Festsetzungen)
FH Firsthöhe, maximal (vgl. textliche Festsetzungen)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNV)

NA/SU/GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger und Anlieger

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-1
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planunterlage

bestehendes Gebäude
 bestehende Flurgrenze

Nutzungsschablone

WA 1.1	
GRZ=0,4	
II	a1
TH=6,50m	FH=11,00m

GRZ max. Anzahl Vollgeschosse / Bauweise
max. Traufhöhe / max. Firsthöhe

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I 2011, S. 46)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548)
- **Satzung der Stadt Viernheim** über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18.09.1981.

A Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Mit den vorliegenden Festsetzungen treten im bezeichneten Geltungsbereich die nachfolgenden näher bezeichneten Regelungen an Stelle der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 (3a) i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen: Bezugnehmend auf § 12 (3a) in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten nur solche Vorhaben (Wohngebäude) zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche der Kettelerstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.
- 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.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige GRZ kann aufgrund der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Erschließungsformidisse für Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten im WA 1.1 bis zu einem Maximalwert von 0,8 sowie im WA 2.1 bis zu einer zu einem Maximalwert von 0,6 überschritten werden (§ 17 (2) BauNVO).

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Bei der im WA 1.1 festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Im WA 2.1 wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

- Im WA 1.1 ist von 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Im WA 2.1 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 (1) Nr. 4 BauGB)

- Im WA 1.1 sind Garagen und Stellplätze sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
- Im WA 2.1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im WA 2.1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung mit „GFLR“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der Anlieger sowie der (örtlichen) Versorgungsträger belastet.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Hessische Bauordnung (HBO) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der Baukörper

- Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.
- Im WA 1.1 sind, mit Ausnahme von Garagen, Flachdächer als Dachform bei allen Gebäuden ausgeschlossen.
- Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind entsprechend der Vorhabenplanung zulässig.

2. 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.

2.2 Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen

Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer DN bis 15° sind mit einer dauerhaften extensiven Begrünung (Trockenrasengesellschaften) entsprechend der Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau) in einer Mindeststärke von 10 cm zu versehen und zu erhalten. Ausnahme: Bei Gebäuden mit einer DN bis 15° können zur Errichtung technischer Anlagen wie z.B. Solaranlagen bis zu 40 % der Dachfläche unbegrünt bleiben.

C Hinweise

1. 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.

2. Denkmalschutz

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

3. Hochwasser

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

4. 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 geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternenüberlauf etc. abzusichern. Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659", zu beachten. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Mannheim-Käfertal“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.5.2009 für die Schutzzone III B sind einzuhalten.

6. Lagerung wassergefährdender Stoffe

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

7. Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Für die an das Plangebiet angrenzende Fläche (Schillerstraße 7) ist folgender Eintrag vorhanden: ALTIS-Nummer 432.020.000-001.307, Fa. Bender, Maschinenfabrik, Betriebszeit 1923 bis 1964. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUK mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Ob die Fläche des Altstandorts in der Schillerstraße 7 und dessen Nutzung die rückwärtigen Flächen, die in dem jetzigen Bebauungsplan beinhaltet sind und deren Bebauung geplant ist, umfasste, ist nicht bekannt. Es sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUK durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

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 Gewereregisters) 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 Grundwasserverunreinigungen.

Für die an das Plangebiet angrenzende Fläche (Schillerstraße 7) ist folgender Eintrag vorhanden: ALTIS-Nummer 432.020.000-001.307, Fa. Bender, Maschinenfabrik, Betriebszeit 1923 bis 1964. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUK mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Ob die Fläche des Altstandorts in der Schillerstraße 7 und dessen Nutzung die rückwärtigen Flächen, die in dem jetzigen Bebauungsplan beinhaltet sind und deren Bebauung geplant ist, umfasste, ist nicht bekannt. Es sind daher Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUK durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen.

8. 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.

9. 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.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.2013 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.06.2013.

Stadt Viernheim, den 03.06.13



Bürgermeister

Den von der Bebauungsaufstellung betroffenen Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 27.06.2013 bis zum 05.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Viernheim, den 13.08.13



Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 05.07.2013 bis zum 12.08.2013.

Stadt Viernheim, den 13.08.13



Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 30.08.2013.

Stadt Viernheim, den 02.09.13



Bürgermeister

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 30.08.2013 als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 13.08.2013 wird hiermit ausfertigt.

Stadt Viernheim, den 02.09.13



Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 07.09.2013.

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 07.09.2013.

Stadt Viernheim, den 09.09.13



Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 251-1 "Kettelerstraße/Alexanderstraße"

Bebauungsplan

Fassung August 2013

Projekt-Nr.:	Datum:	13.08.2013
KEP 621/03a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
B-Plan_13_08_13		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_500		
Maßstab:	MVV Enamic Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regio.de	
1 : 500		
Plangröße:		
594 x 420 mm		

