

STADT VIERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 253

"SIEGFRIEDSTRASSE/GOETHESTRASSE"



LEGENDE

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

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- TH Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FH Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise

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)

- Bebauungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- ▭ Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- 148/6 Flurstücksnummer vorhanden
- 20 Maßangabe in Meter
- Risiko-Überschwemmungs-Gebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- 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 Gebäudeaußenwand 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.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 3 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
- Äußere Gestaltung der Baukörper**
Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 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. 253 „Siegfriedstraße / Goethestraße“ 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 Nachkriegsgebäude bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 4m durchgeführt wurden sowie bei Abrucharbeiten 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-Überschwemmungs-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 geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rücktaues Wasser aus Kanal, Zisternenüberlauf 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 (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, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

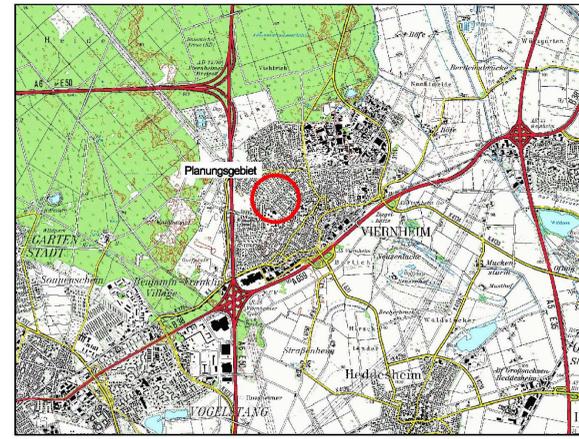
- Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2009
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.2010
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.01.2010
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis 18.01.2010
17.02.2010
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung vom bis 18.01.2010
17.02.2010
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.2010
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung vom bis 21.06.2010
20.07.2010
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 14.06.2010
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich 21.06.2010
20.07.2010
- Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 03.09.2010
- 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 22.09.10
1. Stadtrat
[Signaturen und Stempel]

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)
- 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)
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	08109	PLAN NR.	BP
	BEARB.	VI	GRZ.		
PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	118/50	DATUM	03.09.2010
		BAUH.			

