STADT VIERNHEIM
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 254-1 "WILDBANNSTRASSE 11"

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
TH	Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
FH	Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

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

	Baugrenze
	Hinweis: angrenzende Baugrenze aus BP 254 "Alexanderstraße/Goethestraße"
o	offene Bauweise

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

	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
TGa	Tiefgarage mit ihrer Zufahrt
St	Stellplätze und Nebenanlagen

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

	Bebauungsplangrenze
	Hinweis: Bebauungsplangrenze BP 254 "Alexanderstraße/Goethestraße"

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

	Gebäude vorhanden
	Frühere Gebäude, bereits abgebrochen
	Flurstücksgrenze vorhanden
204/1	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
	Rechter Winkel, 90°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK der Hinterkante Gehweg Wildbannstraße, gemessen in Grundstücksmitte, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK der Hinterkante Gehweg Wildbannstraße, gemessen in Grundstücksmitte, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. **Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO) Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Stellplätze (für Kraftfahrzeuge) mit ihren Zufahrten sowie nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Terrassen sind auf der Fläche für Tiefgarage zulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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.

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

5. **Äußere Gestaltung der Baukörper**

5.1 Mit Ausnahme von Garagen sind Flachdächer als Dachform ausgeschlossen.

5.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte muss mindestens 0,80 m unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.

6. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Der Vorgartenbereich zwischen Wildbannstraße und der straßenseitigen Gebäudewand ist zu mindestens 50% als Vegetationsfläche anzulegen.

HINWEISE

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind daher die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Es kann sich die Erforderlichkeit für eine Kontrolle durch qualifiziertes Personal, für eine zeitliche Verschiebung von Maßnahmen sowie für eine Umsiedlung betroffener Tiere nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ergeben.

Denkmalschutz

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

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, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Bei allen grundwasserrelevanten Vorhaben ist die zuständige Behörde zu beteiligen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt, die bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße zu beantragen ist.

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.

Sanierung einer Grundwasserbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich einer großräumigen Grundwasserverunreinigung, die im Auftrag des Landes Hessen saniert wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen daher ohne vorangehende Prüfung auf Auswirkungen von und auf die Grundwasserverunreinigung keine Maßnahmen erfolgen, die in das Grundwasser eingreifen. Wenn solche Maßnahmen geplant sind, so ist vorher eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz erforderlich.

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets 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.

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. Auf Grund der Lage in der Schutzzone III B sind die Sonden mit Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit zu betreiben

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 sondierfähig 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.10.2013
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.10.2013
3.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.10.2013
4.	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.10.2013
5.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom bis einschließlich	30.10.2013 29.11.2013
6.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung	vom bis	17.10.2013 29.11.2013
7.	Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	am	21.02.2014
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am	01.03.2014
9.	Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit	vom bis einschließlich	11.03.2014 24.03.2014
10.	Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung	vom bis	26.02.2014 24.03.2014
11.	Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten-versammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	03.07.2014
12.	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 09.07.2014 1. Stadtrat		
13.	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	11.07.2014
14.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	11.07.2014

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

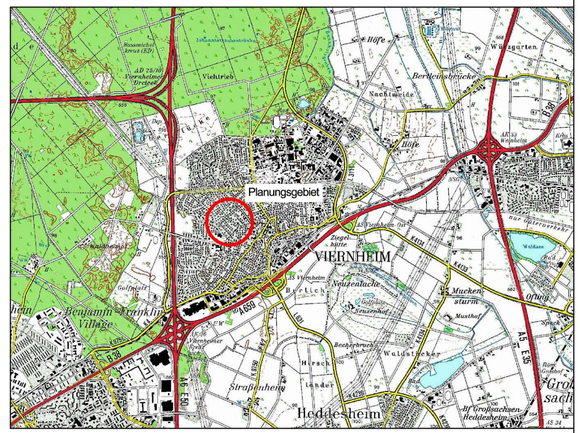
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)

5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218)

6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Vierheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE	BAUH. Stadt Viernheim	PROJ.NR. 1369	PLAN NR. BP
	PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 254-1 "Wildbannstraße 11"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSSTB 1:500
	PLAN Bebauungsplan	BL.GR. 80/44	DATUM 03.07. 2014
		BAUH.	

U:\ACADJOBS\1369\BP_Entwurf\BP_2014_07_Vorhabenbezogen_Satzungsfassung.dwg