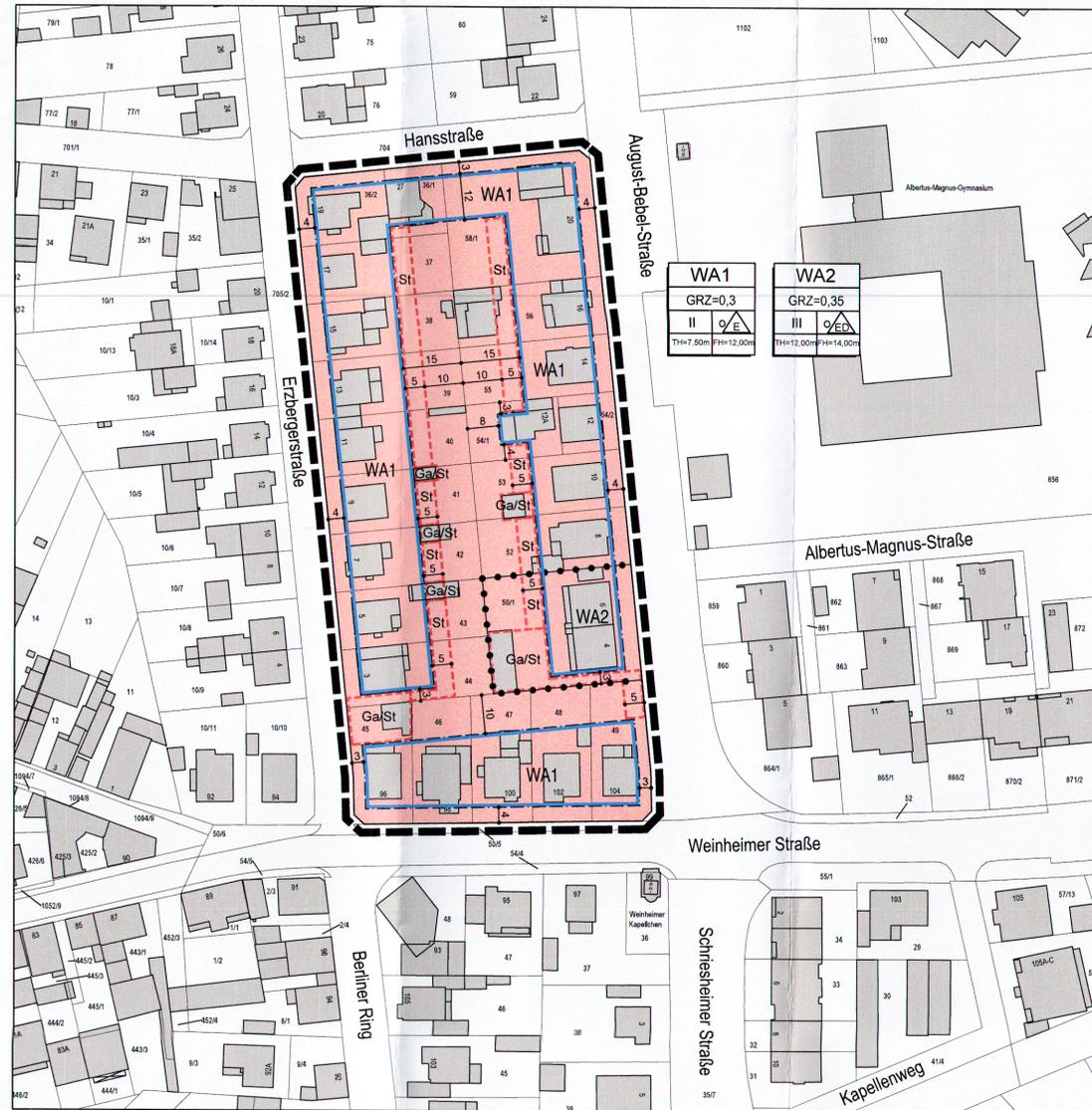


STADT VIERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 255

"HANSSTRASSE / AUGUST-BEBEL-STRASSE"



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)

Ba Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Ga/St Flächen für Stellplätze und Garagen

St Flächen für Stellplätze

B. Sonstige Festsetzungen

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

--- Bebauungsgrenze

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

▭ Gebäude vorhanden

▭ Flurstücksgrenze vorhanden

▭ Flurstücksgrenze geplant

53 Flurstücksnummer vorhanden

20 Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe
- sowie Schank- und Speisewirtschaften

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

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss ausnahmsweise auf bis zu 0,4 überschritten werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gilt für 2/3 der zugehörigen Trauflänge und ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK des Belages der Erschließung dienenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut.

2.3 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.

2.4 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß Punkt 2.1 ist die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25 % begrenzt.

2.5 Eine Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

2.6 Eine über die Festsetzung 2.4 hinausgehende weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist um 50 % der Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden mit begrünter Dachflächen zulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die straßenseitige Baugrenze darf ausnahmsweise auf maximal 1/2 der straßenseitigen Gebäudebreite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die das Baufenster überschreitenden Gebäudeteile müssen mindestens auf 50 % ihrer Breite die Höhe der unmittelbar rückwärtig anschließenden Fassade unterschreiten.

4. **Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nach der HBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4.2 Garagen und deren Zufahrten sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

4.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sind nur zwischen der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze, innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

6. **Äußere Gestaltung der Baukörper**

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zudem auch Walmdächer bis maximal 20° Dachneigung zulässig.

6.3 Für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus Flachdächer und geneigte Dächer mit bis zu 20° Dachneigung zulässig.

6.4 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dachschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Giebelhöhe muss mindestens 0,80 m unter der Firsthöhe liegen.

6.5 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Hauptgebäude giebelständig zu einer der an das Baugrundstück angrenzenden Straßen zu stellen. Ausnahmsweise ist eine traufständige Gebäudestellung zulässig, wenn das neu zu errichtende oder wesentlich veränderte Hauptgebäude dem Ersatz eines bereits bestehenden Gebäudes mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Hauptfirstrichtung dient.

7. **Gestaltung der Stellplätze und der ungebauten 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

Bauplanungsrecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 255 „Hansstraße/August-Bebel-Straße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB

Stellplatz- und Ablösesatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Viernheim ist zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ sind zu beachten. 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.

Denkmalschutz

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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 Plangebiet 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.

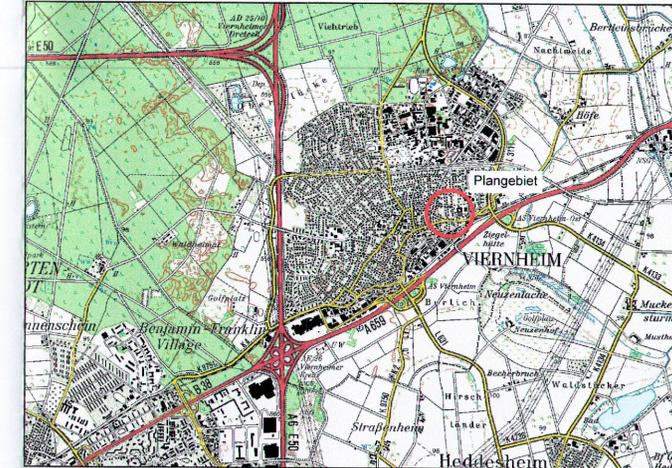
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.07.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.07.2014
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	29.05.2015
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Fristsetzung	vom bis	19.06.2015 31.07.2015
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	27.06.2015
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom bis einschließlich	07.07.2015 07.08.2015
7. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen	am	13.11.2015
8. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	13.11.2015
9. 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 <u>18.11.2015</u>		
1. Stadtrat		
10. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	<u>21.11.2015</u>
11. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	<u>21.11.2015</u>

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. I S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR.	14107
	Bebauungsplan Nr. 255	BEAR.	Re
PROJEKT	"Hansstraße/ August-Bebel-Straße"	GEZ.	JS
	Bebauungsplan	MASSTB	1:1000
PLAN		BL.GR.	114/36
		DATUM	13.11.2015

