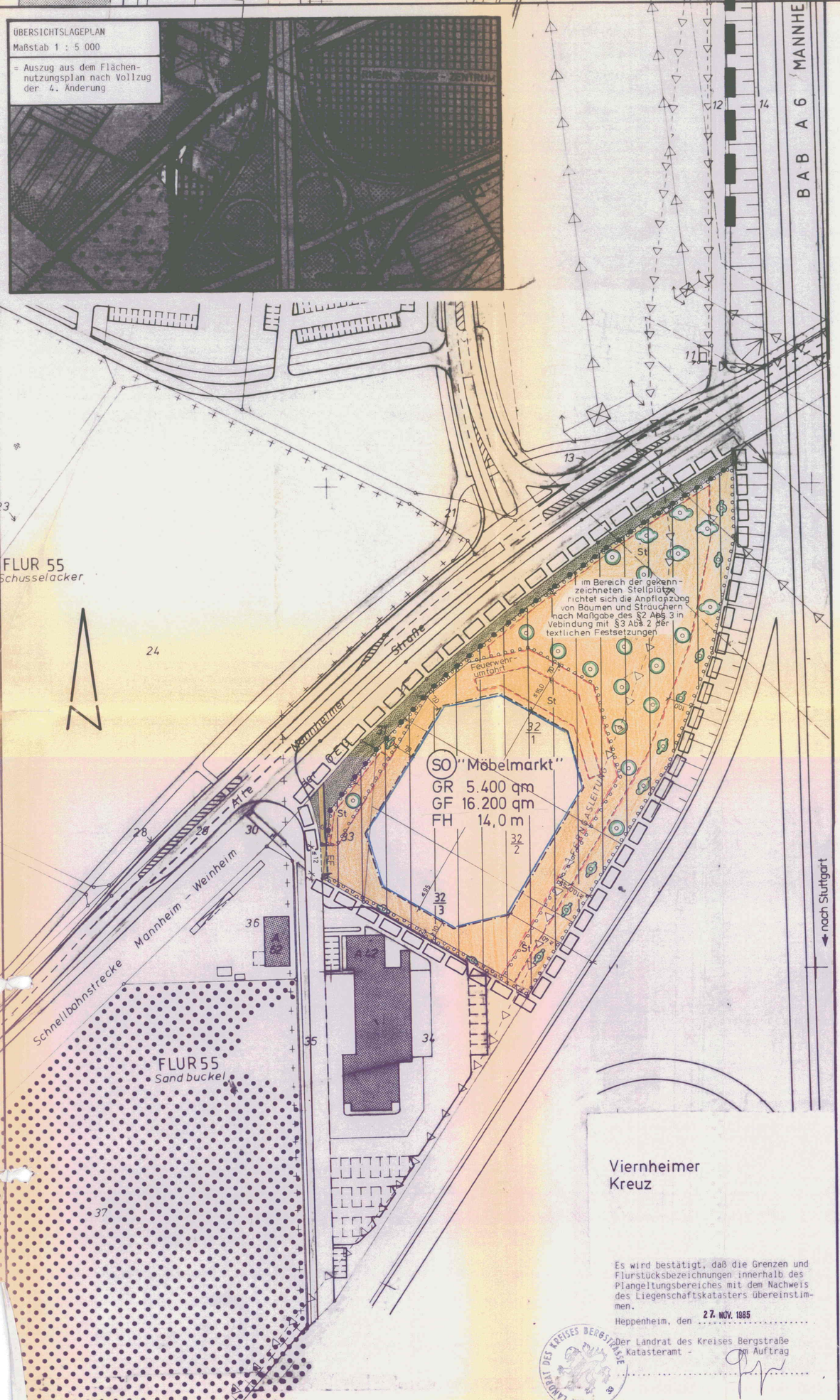

Es wird bestätigt, daß die Grenzen und Flurstücksbezeichnungen innerhalb des Plangeltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 27. NOV. 1985

Der Landrat des Kreises Bergstraße
- Katasteramt -
Im Auftrag

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplans 284 "Sport- und Erholungsgebiet West"

Grundlagen des verbindlichen Bauleitplans sind das Bundesbaugesetz (BBauG) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet SO 11 "Möbelmarkt" dient ausschließlich der Unterbringung eines großflächigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der in der Gebietsbezeichnung enthaltenen Nutzungsbeschränkung.

2. Die zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Wärme, sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

3. Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung zum Schutz der Zone III A des Wasserwerkes Käfertaler Wald nicht widersprechen.

4. Im Abstand bis zu 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahnen sind die Baubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten.

§ 2 Zufahrten und Stellplätze

1. Zur Vermeidung nachteiliger Folgen für die Grundwasserneubildung ist die Anzahl der auszuweisenden und zu befestigenden Stellplätze unter Beachtung geltender Bestimmungen auf das für einen Möbelmarkt unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Diese Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. Nur die nach Absatz 2 notwendigen Stellplätze und solche Flächen, auf denen gewöhnlich Kraftfahrzeuge stehen (z.B. im Bereich der Anlieferung), sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigem Belag zu versehen; Zufahrten können gepflastert werden. Im übrigen ist § 4 Absatz 2 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

3. Stellplatzflächen sind durch Grünstreifen zu gliedern und möglichst dicht mit Bäumen zu überstellen, damit nachteilige Folgen für das Klima soweit wie möglich vermindert werden. Als Richtwerte werden festgesetzt: Je 5 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum, z.B. Platane, zu pflanzen. Mindestens 10 % der Stellplatzfläche ist als gliedernde Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzflächen dürfen nicht zur Entwässerung der Stellplätze und Zufahrten genutzt werden. Die Festlegung der Details bleibt dem Freiflächen- bzw. dem Entwurfsplan vorbehalten.

4. Mit Stellplätzen und anderen nicht über Erdgleiche hervortretenden Bauanlagen muß mindestens ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze der Autobahn eingehalten werden.

5. Zufahrten oder Zugänge zur Autobahn sind nicht gestattet.

§ 3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

1. Die Schutzstreifen der im Plan dargestellten Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Bei der Nutzung dieser Flächen sind die Richtlinien und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Insbesondere gelten die Absätze 2 und 3.

2. Im Leitungsbereich der Hochspannungsfreileitung dürfen ggf. nur solche Gehölze angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten können.

3. Kfz-Stellplätze sind im Seilbereich der Hochspannungsfreileitung, d.h. jeweils 15 m zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie, nur zulässig, wenn sie jederzeit für kurzfristig notwendige Arbeiten an der Leitung geräumt werden können.

§ 4 Ver- und Entsorgung

1. Die Anlage von Eigenwasserversorgungen ist nicht zulässig. Für Trink- und Brauchwasser besteht Anschlußzwang.

2. Das Gebiet wird an das Kanalnetz der Stadt angeschlossen. Häusliches Abwasser, sowie das auf Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Regenwasser ist dem Kanalnetz der Stadt zuzuleiten. Die Dachflächenentwässerung ist an das Kanalnetz anzuschließen. Das Versickern von Abwasser oder Regenwasser über Sickergruben ist unzulässig.

3. Die Lagerung von unterirdischen Tanks mit mehr als 40 m³ Inhalt und von oberirdischen Tanks mit mehr als 100 m³ Inhalt ist nicht gestattet. Die ggf. verwendeten Tanks müssen den Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung genügen.

4. Der Wärmebedarf ist durch Anschluß an das Fernwärmenetz zu decken, sobald die Voraussetzungen im Zuge des Netzausbaues geschaffen sind.

§ 5 Dachflächen

Nachteilige Veränderungen des Klimas sind durch eine Begrünung der Dachflächen so weit wie möglich zu vermindern.

§ 6 Sonstige Festsetzungen, einschließlich Festsetzungen über die Gestaltung von Freiflächen und baulichen Anlagen

1. Die Beleuchtung der Gebäude und Freianlagen ist so vorzunehmen, daß eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Autobahnen oder auf der K 4 ausgeschlossen ist. Gleiches gilt für die Anordnung von Stellplätzen und die Abwicklung des Verkehrs im Sondergebiet. Ggf. sind solche Bauanlagen, die nicht über die Erdgleiche hervortreten, zu den Autobahnen hin mit einem Blendschutzzaun zu versehen oder mit einer lückenlosen immergrünen Hecke zu bepflanzen.

2. Der Baukörper ist durch Verwendung gedeckter Farben für die Außenwände und durch Baumpflanzung - insbesondere auf der dem Sport- und Erholungsgebiet zugewandten Nordwestseite - landschaftlich einzubinden.

3. Die nicht überbauten Flächen sind zu mindestens 20 % als Grünflächen, d.h. als Pflanz- oder Einsaatflächen, anzulegen und zu unterhalten.

4. Für Schutzpflanzungen bzw. für Pflanzungen an den Rändern des Gebietes stehen in erster Linie folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Quercus robur	-	Stieleiche
Sträucher:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Prunus serotina	-	Späte Traubenkirsche
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	-	Kartoffelrose
	Salix caprea	-	Salweide
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Im Bereich der befestigten Stellplätze sollte eine gegen Rückstrahlung unempfindliche, großkronige Laubbaumart gewählt werden, z.B. Platanus acerifolia (Platane).

5. Einzelheiten der Grünflächengestaltung bleiben der Entwurfsplanung vorbehalten. Dabei sollte u.a. die besondere städtebauliche Situation (als Ortseinfahrt) beachtet werden.

Erläuterung der Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- SO — Sondergebiet "Möbelmarkt" gemäß § 11 (3) BauNVO
- GR — maximal überbaubare Grundfläche (qm)
- GF — maximale Geschoßfläche (qm)
- FH — maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf mittleres Straßenniveau im Bereich der Einfahrt
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- Grundstücksgrenzen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- St — Fläche für Nebenanlagen hier: St = Stellplätze
- Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitsbereich
- unterirdische Versorgungsleitung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Plandarstellung in Verbindung mit textl. Festsetzungen
- Anpflanzen z.B. von
  - Bäumen
  - Sträuchern

Hinweise:
1. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage "Käfertaler Wald"
2. Für die im Norden, Westen und Süden angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 248 "Sport- und Erholungsgebiet West" unverändert.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1984

Stadtverordnetenvorsteher

Stadt Viernheim

2. Offenlage gemäß § 2a BBauG erfolgte in der Zeit vom 10.1.1985 bis 11.2.1985

Stadtverordnetenvorsteher

Stadt Viernheim

3. Nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen am 13.12.1985

Stadtverordnetenvorsteher

Stadt Viernheim

4. GENEHMIGUNG

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 11 BBauG genehmigt

Genehmigt
mit den Auflagen
der Vfg. vom 31. JAN. 1986
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 31. JAN. 1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Der Regierungspräsident in Darmstadt

5. Die genehmigte Bebauungsplanänderung tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist rechtsverbindlich seit dem 22.03.1986.

Stadtverordnetenvorsteher

Planungsbüro Zieger - Machauer Rathaus Rheinhausen, Rheinstraße 6839 Oberhausen - Rheinhausen 2 Telefon: 0 72 54 / 17 37	Plan Nr 248.1(1) Maßstab 1:1000
Projekt: BEBAUUNGSPLAN SPORT UND ERHOLUNGSGEBIET WEST MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 1. ÄNDERUNG	
Planinhalt: Der Magistrat der Stadt Viernheim	
Stadtbauamt Viernheim Stadtbaumeister	1. Stadtrat
	1. Änd. Möbelmarkt Tacke 006-31-20-3070-004-284-
gezeichnet 11.85 DO gerechnet	

3