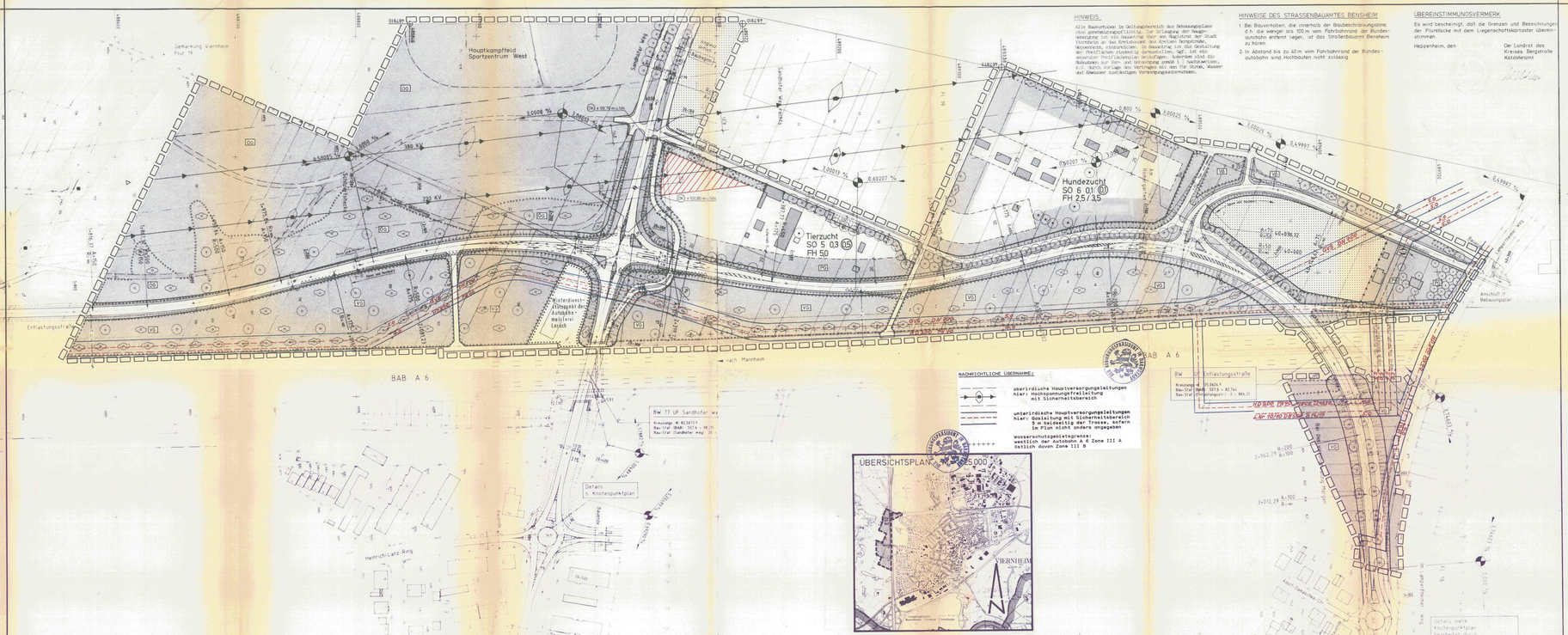

HINWEIS

Alle Bauwerkboen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind genehmigungspflichtig. Zur Erlangung der Baugenehmigung ist mit Bauantrag über den Magistrat der Stadt Viernheim an den Kreisausschuß des Kreises Bergstraße, Heppenheim, einzureichen. In Bauantrag ist die Gestaltung der Freiflächen eindeutig darzustellen. Agf. ist mit der zuständigen Freiflächenplan Gestaltungen. Außerdem sind die Anschlüsse der Gebäude an die Versorgungsleitungen, d.h. durch Verlegung der Versorgung mit den Fw Strom, Wasser und Abwasser zuständigen Versorgungsunternehmen.

HINWEISE DES STRASSENBAUAMTES BENSHEIM

1. Bei Bauvorhoben, die innerhalb der Baubeschränkungszone, d.h. die weniger als 100m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn entfernt liegen, ist das Straßenbauamt Bensheim zu hören.
2. In Abstand bis zu 40 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn sind Hochbauten nicht zulässig.

ÜBERINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Heppenheim, den

Der Landrat des
Kreises Bergstraße
Katasteramt

Bebauungsplan 204 "Sport- und Erholungsgebiet West"

Textliche Festsetzungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz vom 1.1.1977, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1.10.1977, in Verbindung mit § 5 Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 30.8.1976.

Der Bebauungsplan ist gültig in Verbindung mit der Satzung der Stadt Viernheim über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 18.5.1981.

§ 1 Art und Mak der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nicht für bereits bestehende bauliche Anlagen. Sie werden erst wirksam, sobald Veränderungen der vorhandenen Anlagen vorgenommen werden.

2. Die Zweckbestimmung der als "Sondergebiete für die Erholung" (§ 10 BauNVO) gekennzeichneten Bereiche, sowie das Mak der baulichen Nutzung ist in den Plan angegeben, sofern es sich nicht um bereits bestehende bauliche Anlagen handelt.

Für die einzelnen Teilflächen gilt:

2.1 Die Sondergebiete "Golfplatz-Vereinsgarage" (SO 1 und SO 2) dienen der Erholung im Rahmen des Golfsports. Zulässig sind bauliche Anlagen, die nur Unterbringung der für diesen Zweck erforderlichen Materialien, Geräte und Maschinen ermöglicht oder vorgesehen werden müssen. In SO 1 ist ausnahmsweise eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen.

2.2 Das Sondergebiet "Tennis" (SO 3) dient der Erholung durch sportliche Betätigung. Zulässig sind bauliche Anlagen, die für witterungsunabhängigen Spielbetrieb erforderlich sind (Tennishalle). Ausnahmsweise ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Die Traufhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten: Breite 40 m, Länge 80 m, Höhe 9 m.

2.3 Das Sondergebiet "Sportplatz-Vereinsgarage" (SO 4) dient dem Sportbetrieb im Sportzentrum West. Zulässig sind bauliche Anlagen, die für diesen Zweck erforderlich sind, wie Sanitärräume, Sanitärhalle, Umkleiden, Gerätehaus/Werkstatt, Besprechungsraum, Gymnastikraum, usw. Ausnahmsweise kann eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen werden.

2.4 Die Sondergebiete "Stormacht" (SO 5), "Handenach" (SO 6) und Klausterpunkt (SO 7) dienen der Erholung durch Beschäftigung mit Tieren. Zulässig sind nur die zur Haltung und Zucht von Kleintieren, Hunden und anderen Haustieren bzw. anderen behördlichen Tieren erforderlichen baulichen Anlagen. Für SO 5 ist eine Anlage für Hundezucht zulässig, für SO 6 ist eine Anlage für Kleintierzucht zulässig. Ausnahmsweise können in SO 5 bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden zugelassen werden. In SO 6 sind zur Anlagen für Hundezucht zulässig.

2.5 Die mit SO 8 bezeichneten Sondergebiete dienen zur Versorgung der unter 2.4 genannten Gebiete mit den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen: Zufahrt und Verkehrsanlage zur Ausstellungsplatz, Sanitärgebäude und ggf. Lagerräume.

2.6 Das Kondersondergebiet "Gastronomiebetrieb" (SO 9) dient zur Versorgung des vorgenannten "Sport- und Erholungsgebiet West" einschließlich des Viernheimer Waldes. Zulässig sind die Schank- und Speisewirtschaft, Wohnung und bauliche Anlagen wie in benachbarten SO 1.

3. Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, "Tierheim" (SO 10) dient der Unterbringung von Haustieren aller Art. Zulässig sind nur die diesem Zweck entsprechenden Anlagen, lediglich der artgemäßen Unterbringung wird auf die geplanten Verkehrsflächen zum Tierheim hingewiesen.

4. In den mit SO bezeichneten Gebiet sind nur die in § 6 Abs. 2 Ziff. 1 und 3. BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

5. Die zur Versorgung der Baugebiete mit Strom, Gas, Wasser und Kanal, sowie die der Ableitung der Abwässer dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

6. Die Nutzung der Grundstücke darf den Festsetzungen der Verordnung über Lärm vor Anlagen vom 11 und 111 A des Wasserrechts Hessen nicht widersprechen.

7. In den Sondergebieten Hundezucht (SO 6) und Tierheim (SO 10) müssen für Tiere Ställe mit Mindestens 3 Meter Abstand zu den Wohnungen entfernt sein.

§ 2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

1. Grundsätzlich gilt, sofern im Plan nicht andere angegeben, "offene Bauweise". Die Ausnahme des Maßstabs ist bei gleicher Bauweise der Grundstücke in Ausnahmefall ohne Grundbelastung zulässig. Die Baukörper dürfen jedoch eine Länge von insgesamt 25 m nicht überschreiten.

2. Die Stellung der baulichen Anlagen muß sich an die als Beispiel im Plan dargestellte Anordnung halten. Abweichungen sind zulässig.

§ 3 Mindestgröße der Grundstücke

1. Grundstücke dürfen nur geteilt werden, wenn die mindestens 1000 qm Grundstücksfläche und unter Beachtung des § 2 Absatz 1 der baulichen Festsetzungen zulässig.

2. Eine Teilung von Grundstücken ist nur zulässig, sofern die Teile einzeln durch das im Plan dargestellte Verkehrswegenetz unmittelbar erschlossen sind.

§ 4 Garagen, Stellplätze und Parkplätze

1. Garagen und Stellplätze sind an den im Plan ausgewiesenen Stellen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen müssen mindestens 5 Meter Abstand zugrenzend, wenn sie mit wasserdurchlässigen Mauer ausgeführt werden.

2. Auf den für öffentliche Parkplätze und für Stellplätze vorgesehenen Flächen ist je 5 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3. Parkplätze und Stellplätze im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung dürfen nur so gemacht werden, daß ausreichende Sicherheit in der Leitung nunfrüzig gewahrt werden können. Agf. sind entsprechende Hinweisschilder anzubringen.

§ 5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

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. Außerdem dürfen die im Sicherheitsbereich der Hochspannungsfreileitungen in aufkommenden Gehölze eine Wuchshöhe von 3 m nicht überschreiten.

§ 6 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen und des Sportgebäudes sind - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und der in Absatz 2 genannten Einschränkung - zulässig.

2. Sonstige in Plan dargestellte Geländeveränderungen sind - wie auch die dargestellten Geländeaufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen - nicht verbindlich dargestellt und dienen nur der Darstellung im Rahmen dieser Objekt- bzw. Ausführungsplanung.

3. In jedem Fall sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sicherheitsbereich von Leitungen mit dem Träger abzustimmen. Das Einvernehmen ist herzustellen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

1. Die Abgabe von Eigenwasserversorgungsanlagen ist nicht zulässig. Für Trink und Brauchwasser besteht Anschlußzwang.

2. Anfallendes Schmutzwasser und tierische Exkremente sind bis zur Fertigstellung des Kanals in allseitig dichten, geschlossenen Gruben zu sammeln und bei Bedarf abzufahren. Sondervereinbarungen hinsichtlich der Dungverwendung sind mit dem für Landwirtschaft und Landentwicklung abzustimmen. Die Grundwassersohle für das Grundwasser ist in allen Fällen mindestens 1,5 m über Niveau zu halten. Die Entleerung der landlichen Fäkalienanlagen ist Schluß der landlichen Fäkalienanlagen.

3. Das gesamte Gebiet wird an das Kanalisationsnetz der Stadt angeschlossen. Häuslichen Abwasser und Regenwasser von Dach-, Parkplatz- und Straßenflächen ist den Öffentlichen Kanälen zuzuleiten. Versickern über Sickergruben ist nicht zulässig. Die Anschlußkanäle und gesamten Klärgruben sind nur als Überpumpleitung gestattet.

4. 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 agf. vorgesehenen Tanks müssen den Schutzbestimmungen der Wasserschutzverordnung genügen.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung von Freiflächen und baulichen Anlagen

1. Im Anbetracht der besonderen Eigenart der SO-Gebiete sind Einfriedigungen auf der Grenze zugewandten Grundstücksseite in mindestens 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Die dürfen ohne Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind als transparente Holzkonstruktionen oder als Drahtgeflechtzaun auszuführen.

2. Die in den Sondergebieten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungen ausgewiesenen Flächen sind als Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten. Als Ausnahmen gilt - sofern im Plan nicht anders dargestellt - maximal 3,50 m breite Zuwegungen zu den Grundstücken zulässig.

3. Für Dach und Außenwände sind dunkle Farben vorgeschrieben. Dächer mit weniger als 35° Neigung sind nicht zulässig. Im Sicherheitsbereich der Hochspannungs-Freileitung müssen die Dachflächen begrünbar sein. Im Übrigen sind Dachmaterial und Dachform freigestellt.

4. Die nicht überbauten Flächen sind in den Sondergebieten zu mindestens 60 % in Gewerbegebiet zu mindestens 20 % als Grünflächen, d.h. als Pflanz- oder Rasenflächen, anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung dieser Flächen für Spielgeräte ist zugelassen. Die Nutzung dieser Flächen für Spielgeräte, die Flächen mit Pflanzbindung werden an die Kindes-Grünflächen angerechnet.

5. Die im Plan dargestellten vorhandenen Gebäudestände und Einzelhäuser sind zu erhalten. Erst nach der Durchführung anlässiger Bauvorhaben umzusetzen erscheint wird, sind Ausnahmen zugelassen, sofern die Gestaltung der Umgebung durch die neuen Gebäude und Grundstücksfläche gewährt. Die zu erhaltenden Gebäude sind, Lebensmonate bei Baumaßnahmen, vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

6. Zur Bepflanzung stehen in erster Linie folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:
- Acer platanoides — Spitzahorn*
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Quercus robur — Stieleiche
- Tilia tomentosa — Linde*

Sträucher:
- Acer campestre — Feldahorn
- Cornus alba — Weißer Hartriegel
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Corylus avellana — Haselnuß
- Crataegus monogyna — Weißdornsträucher
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Prunus cerasifera — Späte Traubenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hundsrose
- Salix caprea — Salweide
- Salix cinerea — Salweide
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

*für Waldmen- bzw. Alleepflanzung

§ 9 Denkmalschutz

1. Im Bereich der Flurstücke Nrn. 132 bis 145, 147 und 148 befindet sich ein o.Z. Lagerplatz nicht exakt abgrenzbarer Grabenfeld der Urnenfriedhof. Erdarbeiten in diesem Bereich dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die Hess. Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

2. In Zweifel gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, daß in den erforderlichen Baugenehmigungen auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Erläuterung der Planzeichen

- SO 1 8 08 / FH 70 — Art des Gebiets nach BauNVO / Anzahl der besonderen Festsetzungen / Anzahl der Geschosse
- Grundflächenzahl / Grundfläche der Gebäude / Grundflächenzahl / überbaubare Fläche / Fläche für den Gemeinbedarf / Flächenbruttoz.
- Bauweise a. wirh. Gebäude
- Straßenbegrenzungslinie — bei Erweiterung der öffentlichen Grünflächen
- Gewerbe/Wohnen
- Verkehrsgrün
- Fahrbahn
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie — bei Erweiterung der öffentlichen Grünflächen
- Fußgängerbereich
- Sichtdreiecke
- Flächen für Entsorgung a.a.
- Gas
- Grünflächen
- öffentliches Grün
- privates Grün
- Verkehrsgrün
- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume vorhanden / geplant
- Sträucher
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- vorhandene Grundstücksgrenze / Grundstücksnummer
- Geschoßflächenzahl / Geschoßgrenze aufgehoben / entfällt

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 3.03.86
Stadtverordnetenvorsteher

Öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist der Ort am 20.06.86 bis 20.06.86

Nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen am 04.09.86

Satzungsbeschluß

Genehmigt
mit den Auflagen
der VO vom 26.11.1986
Az V13-61 a 04/05
Darmstadt, den 26.11.1986
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplanänderung tritt mit Wirksamkeit der Bekanntmachung in Kraft und ist rechtsverbindlich seit dem 31.07.86

Planungsbüro Zieger - Mechauer
Rathaus Rheinhausen, Rheinstraße
6818 Oberhausen - Rheinhausen 2
Telefon : 0 72 54 / 17 37

Plan Nr. 24B (2)
Maßstab 1:25.000 / 1:1000

BEBAUUNGSPLAN SPORT UND ERHOLUNGSGEBIET WEST
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN 2.ÄNDERUNG

STADTBAUAMT VIERNHEIM
BEBAUUNGSPLAN

Stadtgrundkarte	Datum	Name

Stadtbau-Entwurfsnummer
006-31-20-3070-004-28