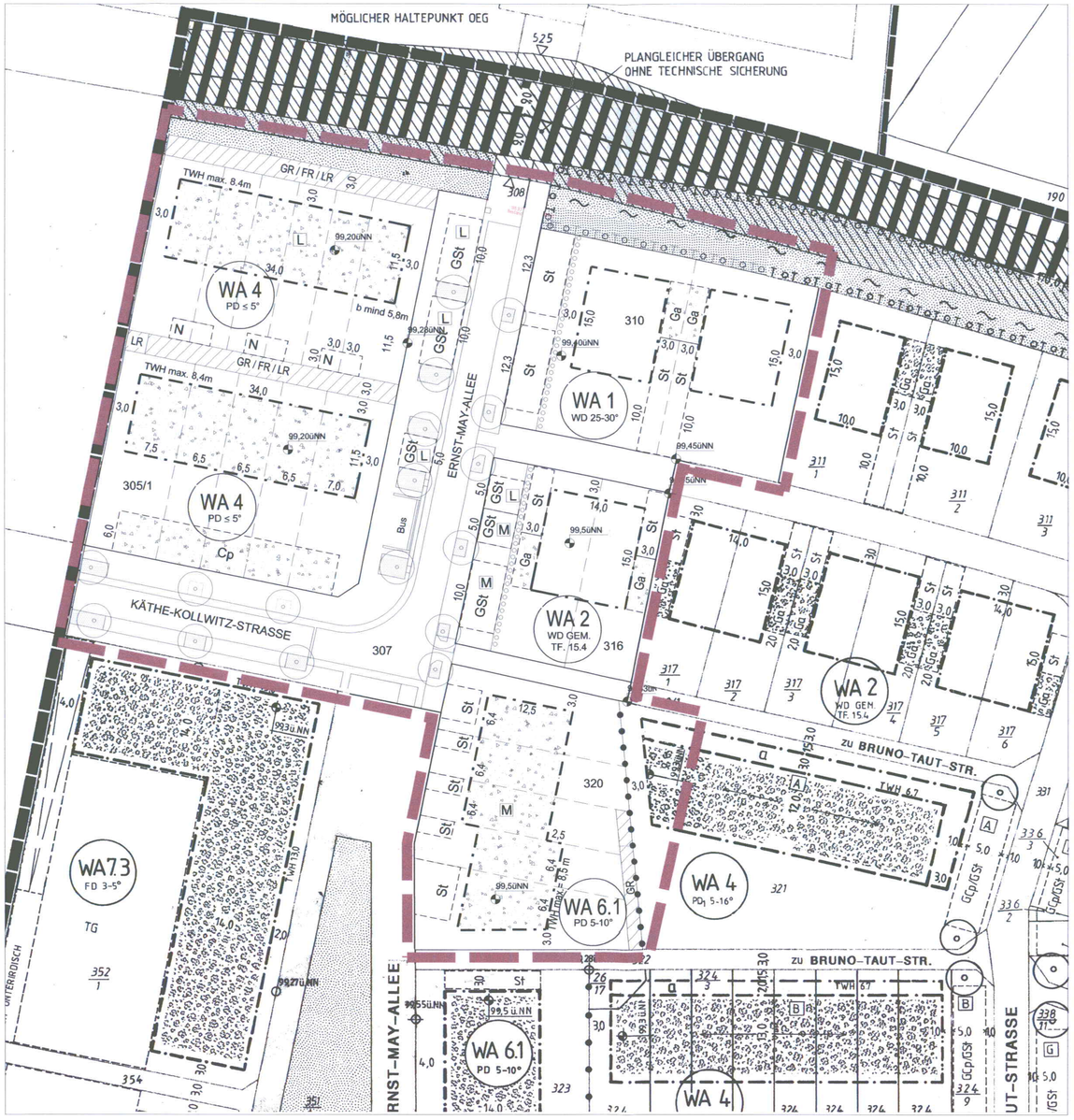
Bebauungsplan Nr. 290 > BANNHOLZGRABEN <
Bebauungsplanänderung 3b

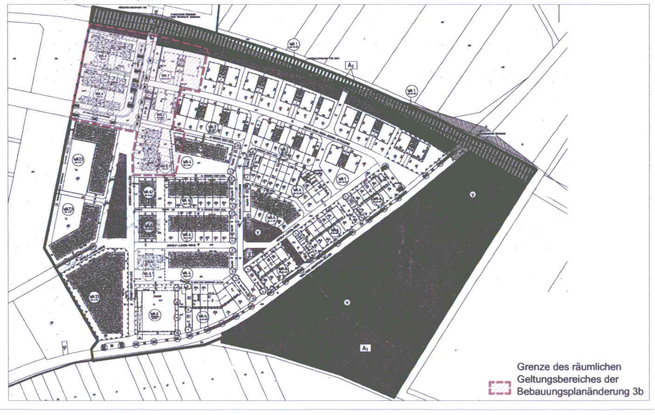


Maßstab 1 : 1000
0 3 6 9 15 21 m

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB),	in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBL. I, S 2141), mit Änderungen, zuletzt vom 27. Juli 2001 (BGBL. I, S. 1950)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),	in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBL. I, S. 132), mit Änderungen, zuletzt vom 22. April 1993 (BGBL. I, S. 466)
Die Planzeichenverordnung (PlanzV),	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I, S. 58)
Die Hessische Bauordnung (HBO),	in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBL. I, S. 274),
Die Hessische Gemeindeordnung (HGO),	in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBL. I, S. 534), mit Änderungen, zuletzt vom 20. Juni 2002 (GVBL. I, S. 342, 353)

Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 290 - Quartier 4



Es wird bescheinigt, daß die Bezeichnungen der Flurstücke und Grenzen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den 03. Dezember 1999

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Katasteramt

im Auftrag

gez. Larbig

Der Übereinstimmungsvermerk wurde nach dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 03. Dezember 1999 erteilt. Seitdem erfolgte Fortführungsvermessungen wurden nicht berücksichtigt.

Legende

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 3B
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — a — ANBAUZONE GEM. TF. NR. 3.6
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE/GEHWEG
- A — VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -FUSSGÄNGERBEREICH-
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEM. 9 (1) 15 BAUGB
- A_1 — AUSGLEICHSFLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- V — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - VERSICKERUNGSFLÄCHE -
- OBERFLÄCHIGE ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN RINNEN ODER GRÄBEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- N — NEBENANLAGEN GEM. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 10
- TG — TIEFGARAGE
- Ga — GARAGEN
- Cp — CARPORTS
- St — STELLPLÄTZE
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GCp — GEMEINSCHAFTSCARPORTS
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- B — BESTIMMTEN REIHENHAUSGRUPPEN ZUGEORDNETE GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- EINFAHTSBEREICH
- ZUFAHRT
- RAMPE (ÜBERDACHT)
- P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
- SD — SATTELDACH
- WD — WALMDACH
- PD — PULTDACH
- PD_1 — PULTDACH - FIRSTLINIE ZWINGEND AN DER SÜD- BIS SÜDWESTSEITE DES GEBÄUDES
- FD — FLACHDACH
- 30 - 40° — DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- TWH — MAX. TRAUFWANDHÖHE GEM. TF. NR.15.1
- III — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 99.3 ü.NN — BEZUGSPUNKT IN METER ÜBER NN GEM. TF. NR.15.1/15.2 FÜR DAS JEWEILIGE BAUFENSTER
- DACHBEGRÜNUNG GEM. TF. NR. 21.2/21.3
- SCHALLSCHUTZBEDEUTSAME FASSADENSEITE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- TRAFOSTATION
- BAHNANLAGEN (DB AG/OEG) EINSCHLIESSLICH VORBEHALTSTRASSE FÜR EINE STADTBAHN#
- FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE FÜR PLANGLEICHE BAHNÜBERGÄNGE
- 95.0 ü.NN — JEWEILS HÖCHSTE RANDHÖHE OK STRASSE GEM. STRASSENPLANUNG GWK-INGENIEURE VOM 15.09.1997 ALS GRUNDLAGE FÜR BEZUGS-PUNKTE GEM. TF 15.1/15.2
- GR / FR / LR — **GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHT (Wohnweg)**
- **GEPLANTER STRAßENAUSBAU MIT INFORMATIVEM CHARAKTER**

HINWEISE

1) Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit dazugehörigen Textfestsetzungen.

2) Nach dem Baugrundgutachten vom 06.03.1996 wurde aufgrund der Zwischenwertberechnung der vorliegenden Messwerte der Pegel 544 182, 544 239, 544 042 im Bereich des Plangebietes 'Bannholzgraben' ein maximaler Grundwasserstand von 95,2 m ü. NN erwartet. Inzwischen wurden die bisherigen maximalen Wasserstände an 2 der zugrunde liegenden Pegel überschritten. Im östlichen Randbereich des Baugebietes war im Winter 2003 ein **maximaler Grundwasserstand von 95,7 m ü. NN** erreicht worden. Die geringste Ausgangsgeländehöhe betrug 97,2 m ü. NN; die Größte 98,2 m ü. NN. Die Erschließungsstraßen sind bis zur Höhe 99,6 M ü. NN. angehoben hergestellt.
Am Pegel 1 544 042 sind im Jahr 1953 maximale Pegelwerte von 94,48 m ü. NN, 0,26 m höher als 2003 gemessen worden. Auch nach Veröffentlichung dieses Hinweises können höhere Pegelstände eintreten. Messwerte werden vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie veröffentlicht (www.HLUG.de).
Im Baugebiet ist mit hohen bzw. wechselnden Grundwasserständen zu rechnen. Bei Unterkellerungen sollte der mögliche Grundwasseranstieg beachtet und entsprechende **baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser** vorgesehen werden (Plattengründung, dichte Wanne).
Die DIN 18 195-1 sieht diese maximalen, nach Möglichkeit aus langjähriger Beobachtung stammenden Grundwasser-stände als Bemessungs-wasserstand für Abdichtungen vor. Dabei wird ein Sicherheitsaufschlag hinzu gegeben.
Die zuständige technisch - wissenschaftliche Arbeitsgruppe des BWK (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau) schlägt vor, den Bemessungswasserstand neu zu definieren als den Grundwasserstand, der sich ohne Grundwasserförderung in extremen Nassperioden einstellen würde.
Auf das Gebiet wirken sich verschiedene Grundwasserförderungen, insbesondere die Grundwasserförderung des Wasserwerkes Käfertal aus.
§ 12 HBO ist zu beachten. Grundstückbezogene **Baugrund-/Gründungsgutachten** sind erforderlich

Stadt
VIERNHEIM

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.2004.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 26.06.2004.

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2004 bis zum 06.08.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 05.07.2004 bis zum 06.08.2004.

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung nach Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken am 17.09.2004

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 17.09.04. als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 17.09.04. wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 25.09.2004

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 25.09.2004

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004 1. Stadtrat

Bebauungsplan Nr. 290

mit integriertem

Landschaftsplan

zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB

> B a n n h o l z g r a b e n <

Änderung 3b

Bebauungsplanänderung

nach
Teilplan A und B

04 KEP 82101a

Regioplan Ingenieure
GmbH Mannheim

arge plan - HACHENBERG
Stuttgart

Bannholzgraben 3b Quartier 4

006-31-20-3070-004-290-3b

Planungsstand
20.08.2004