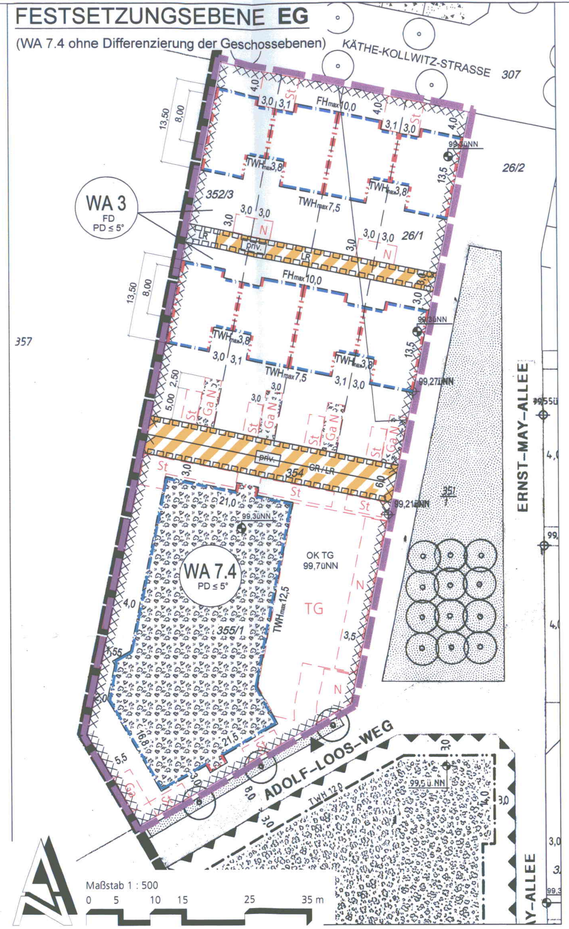
B-Plan 290 - Änderung 3c, Quartier 4

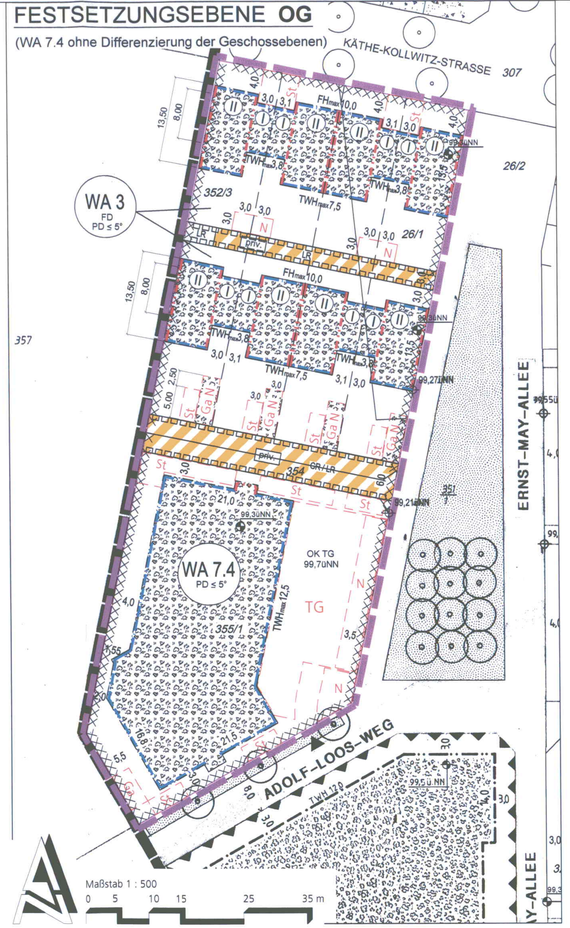
FESTSETZUNGSEBENE **EG**

(WA 7.4 ohne Differenzierung der Geschossebenen)



FESTSETZUNGSEBENE **OG**

(WA 7.4 ohne Differenzierung der Geschossebenen)



Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 20. Juni 2005 (GVBl I, S. 434)
- **Hessische Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl I S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl I S. 229)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005 S. 186)
- **Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)** in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I, S. 229)

Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 3c
	vorhandene Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Baugrenze
	Baulinie
priv.	private Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Anliegerverkehr und Feuerwehrverkehr
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
N	Nebenanlagen gem. t.F. Nr. 10
TG	Tiefgarage
Ga	Garagen
St	Stellplätze
▲	Zu- und Abfahrt für Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
PD	Pultdach
FD	Flachdach
≤ 5°	Dachneigung
FH_{max}	max. Firsthöhe
TWH_{max}	max. Traufwandhöhe gem. t.F. Nr. 15.1
Ⅰ Ⅱ	zwingende Anzahl der Vollgeschosse
z.B. III	max. Anzahl der Vollgeschosse
OK TG 99,70NN	max. Höhe der OK Tiefgaragendecke
99,50NN	Bezugspunkt in Meter über NN gem. t.F. Nr. 15.1 und 15.2 für das jeweilige Baufenster
	Dachbegrünung gem. t.F. Nr. 21.2 und 21.3
99,27UNN	jeweils höchste Randhöhe OK Straße gem. Straßenplanung GKW-Ingenieure vom 15.09.1997 als Grundlage für Bezugspunkte gem. t.F. 15.1 und 15.2
GR/LR	Gehrecht zu Gunsten der Stadt Viernheim und der Öffentlichkeit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Viernheim und der Versorgungsträger
XXXXXXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (vernässungsgefährdetes Gebiet) gem. § 9 (5) 1 BauGB

Hinweise

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

2.) Nach dem Baugrundgutachten vom 06.03.1996 wurde aufgrund der Zwischenwerterberechnung 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 Grundwasserstände als Bemessungswasserstand 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.

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

Heppenheim, den 03. Dezember 1999

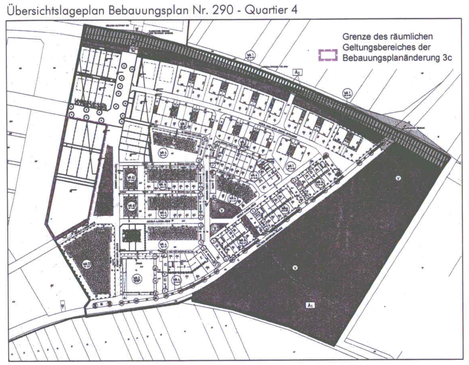
Der Landrat
des Kreises Bergstraße
Kataster amt

im Auftrag

gez. Larbig

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

Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 290 - Quartier 4



Stadt VIERNHEIM

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde eingeleitet durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2005

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 10.11.2005

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 1. Stadtrat

Den von der Bebauungsplanänderung berührten Behörden wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2005 bis zum 16.12.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 1. Stadtrat

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung vom 17.11.2005 bis zum 19.12.2005

Die öffentliche Auslegung wurde am 10.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 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 27.01.2006.

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 1. Stadtrat

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim am 27.01.2006 als Satzung beschlossen wurde.

Die Bebauungsplansatzung in der Fassung vom 27.01.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 1. Stadtrat

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) S. 1 BauGB erfolgte in ortsüblicher Weise am 11.02.2006

Die Satzung erhält damit Rechtskraft am 11.02.2006

Stadt Viernheim, den 13.02.2006 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 3c

Bebauungsplanänderung

nach
Teilplan A und B

05 KEP 536/40a

Regioplan Ingenieure
GmbH Mannheim

Bannholzgraben Q 4
006-31-20-3070-004-290-3c

Planungsstand
22.12.2005