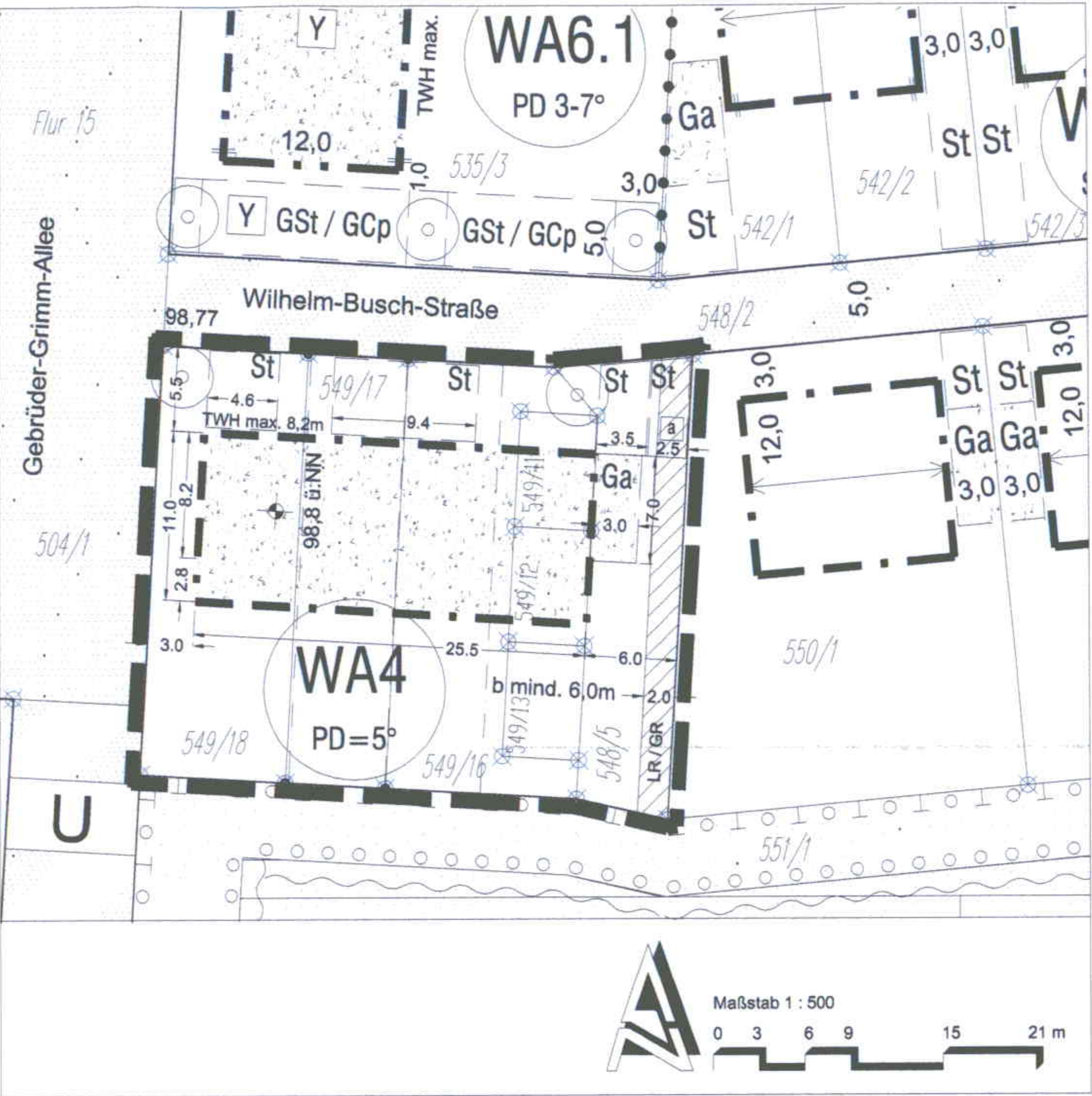
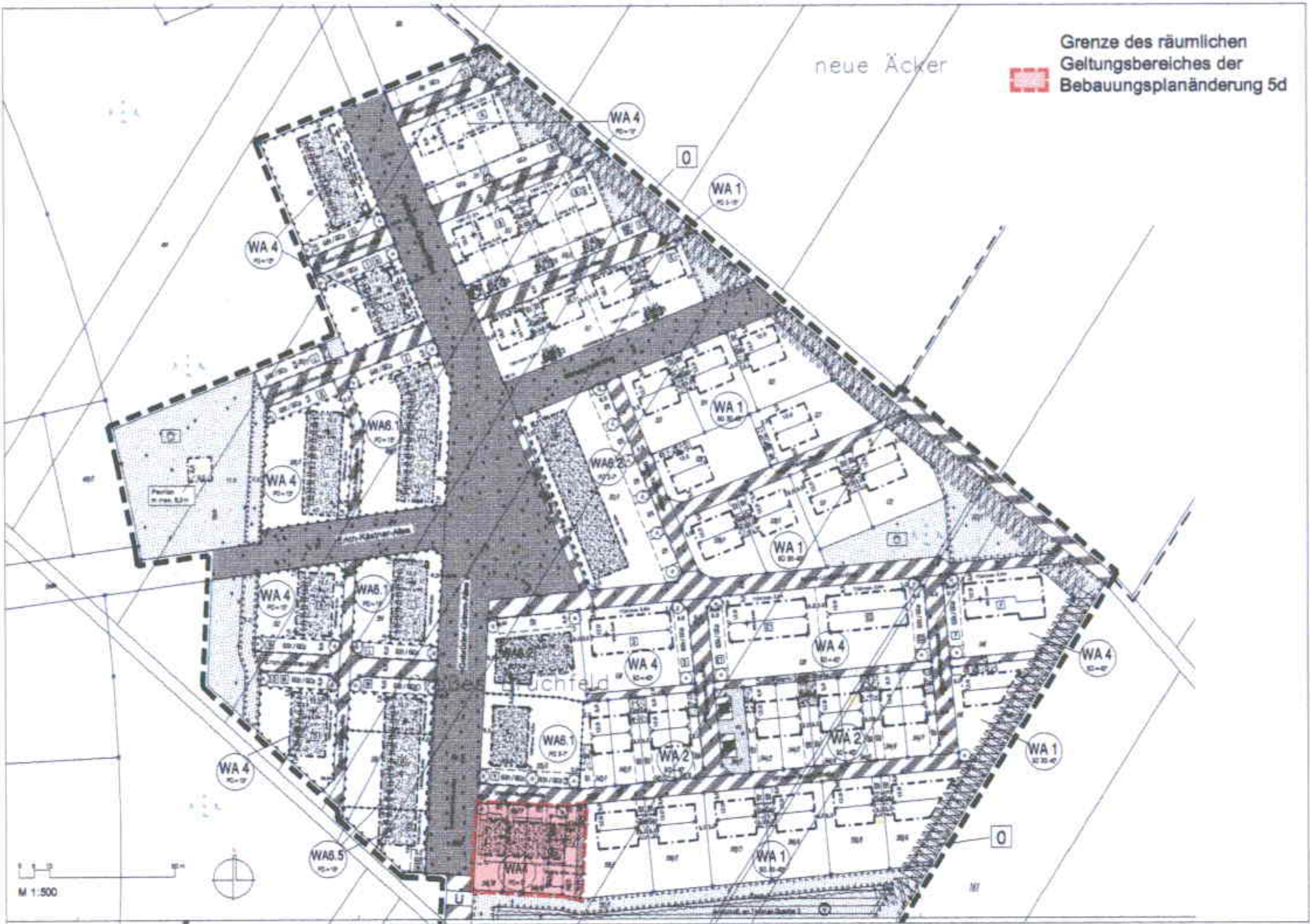


Bebauungsplan Nr. 290 > BANNHOLZGRABEN <
Bebauungsplanänderung 5d



Übersichtslageplan Bebauungsplan Nr. 290 - Quartier 2



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)

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

Heppenheim, den 18. Aug. 2004



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 5d
- Flurstücksgrenzen des Liegenschaftskatasters
- Geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
Vermahlung bezieht sich auf die Außenlinie der Baugrenzen-Baulinien
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Mindestgrundstücksbreite § 9 (1) 3 BauGB
b mind 6,0 m
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Aufteilung und Gestaltung gem. gesonderter "Entwurfsplanung Straßenbau"
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche - § 9 (1) Nr. 11 BauGB (befahrene Wohnwege, Anliegerstraßen)
Aufteilung und Gestaltung gem. gesonderter "Entwurfsplanung Straßenbau"
- Umwelttrasse
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Stellplätze
- Garagen
- der gekennzeichnete Stellplatz wird dem Grundstück FSt.-Nr. 550 zugeordnet.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
GR=Gehrecht, LR=Leitungsrecht
Der festgesetzte Bereich ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Pultdach

Dachbegrünung gem. TF 21.2/21.3

= 5° Dachneigung zwingend

Traufwandhöhe gem. Textfestsetzung Nr. 15.1

Bezugspunkt in Meter über NN, gem. Textfestsetzung Nr. 15.1/15.2 für das jeweilige Baufenster

Jeweils höchste Randhöhe OK Straße gem. "Entwurfsplanung Straßenplanung" 2. BA GKW-Ingenieure, Vorabzug vom 15.10.1999 als Grundlage für Bezugspunkte gemäß Textfestsetzung 15.1 / 15.2

Anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

ZEICHEN IM PLAN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BAUWEISE SOWIE SONSTIGE EINZELFESTSETZUNGEN
		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRZ (GRUNDSTÜCKSFÜCHEN) ZH	BFZ (BODENFÜCHEN) ZH	
WA 4 REIHEHAUSER	ALLGEMEINES WOHNGEbiet, § 4 BAUNVO OHNE ABS. (3)	ZWINGEND II ANBAUZONE "I" MAXIMAL I TRAUFWANDHÖHE BEI PULTDACH GEM. PLANENSCHRIEB MAX. 6,7 m / 7,2 m / 8,2 m BEI SATTELDACH MAX. 6,3 m ANBAUZONE "II" MAX. 3,2 m BAUZONE "I" MAX. 2,5 m	0,4	0,5* 0,7* * VGL. TF. 20.3	GESCHLOSSENE BAUWEISE, § 22 (3) BAUNVO GEM. TF. 5.1 MAX. 2 WE./E REIHEHAUS

Hinweise

- 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 Ausgangsge-ländehöhe betrug 97,2 m ü. NN; die GröÙte 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 Ver-öffentlichung 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 Unterkellernungen sollte der mögliche Grund-wasseranstieg 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 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.
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen, die dem Plan in gebundener Form beigelegt sind.

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

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

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 bekannt gemacht.

Stadt Viernheim, den 27. Sep. 2004

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 290

mit integriertem

Landschaftsplan

zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB

> Bannholzgraben <

Änderung 5d

Bebauungsplanänderung

nach
Teilplan A und B

04 KEP 82101a

Regioplan Ingenieure
GmbH Mannheim



Bannholzgraben Q2

argeplan - HAC 006-31-20-3070-004-290-5d
Stuttgart

Planungsstand
20.08.2004