STADT VIERNHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 291-1
"ERWEITERUNG BANNHOLZGRABEN, 1. ÄNDERUNG"

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
THmax.	maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
GHmax.	maximal zulässige Gebäudehöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	Baugrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
III-IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbesstimmung mit Straßenbegrenzungslinie
R+F	Rad- und Fußweg
PW	Pflegeweg
P	öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (zugleich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, vgl. textliche Festsetzungen)
F_{Privat}	Privater Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12,14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1) 30 BauGB)

BFZ	Bodenfunktionszahl (vgl. textliche Festsetzungen)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖG	öffentliche Grünflächen
ÖG1 - ÖG2	Teilflächen der öffentlichen Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

	Baum, anzupflanzen

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

×	Höhenbezugspunkt über NN (bei öffentlichen Verkehrsflächen vgl. Festsetzung 2.2.1)
97,938	Höhe über NN

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

	Bebauungsplangrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Zulässige Dachformen:

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
g D	geneigtes Dach
DN = 15° - 38°	Dachneigung in Grad als Höchstmaß

C. Kennzeichnungen

	Vermässungsgefährdetes Gebiet

D. Nachrichtliche Übernahme

WSG Zone III B	Wasserschutzgebiet, Zone III B Gebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus

D. Hinweise

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flustücksgrenze geplant
114	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
	Straßenraumaufteilung (unverbindlich)
	Poller

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Bau- und Umweltausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom und Fristsetzung bis
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich
7. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Viernheim, den Dienstsiegel Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Stadt Viernheim, den Dienstsiegel Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs:
Neu eingefügte Texte sind unterstrichen.
Gelöschte Texte sind durchgestrichen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.07.2020 gelten mit folgenden Änderungen fort:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

....

2.2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und ~~WA2.2~~ WA 3.1 ~~und WA 3.2~~ können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhe herangezogen werden, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

2.2.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 können auch die Festsetzung der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 zulässigen maximalen Traufhöhe herangezogen werden, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

....

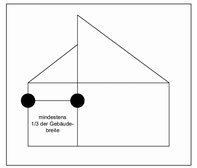
BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweite-rung Bannholzgraben" in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.07.2020 gelten mit folgenden Änderungen fort:

14. Dachform und Dachneigung

....

15.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zulässig
- Flachdächer
- Pultdächer bis 15° Neigung
- ~~Satteldächer und~~ versetzte Pultdächer, wenn eine Pultdachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudetiefe überdeckt, bis 38° Neigung
- sonstige geneigte Dächer bis 38° Neigung.



Skizze zur Sonderregelung bei versetzten Pultdächern

15.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 sind zulässig:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 38°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 3.1 ~~Satteldächer mit weniger als 35° Neigung,~~ Pultdächer bis 15° Neigung, sonstige geneigte Dächer mit weniger als 35° Neigung sowie Flachdächer zulässig, wenn eine ~~öffentlich-rechtliche~~ Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

15.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 sind zulässig:
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°

Ergänzend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.2 Pultdächer bis 15° Neigung, ~~Satteldächer~~ sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 38° sowie Flachdächer gemäß Festsetzung 15.3 zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Stadt Viernheim als Verkäufer auftritt.

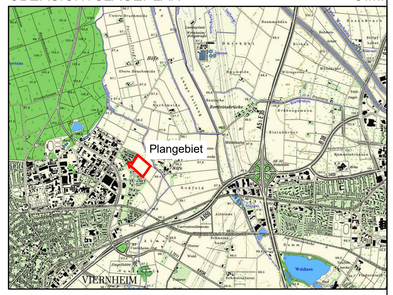
....

Hinweise
Die Hinweise des Bebauungsplans Nr. 291 „Erweiterung Bannholzgraben" in der Fassung der Veröffentlichung vom 11.07.2020 gelten unverändert fort.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Hessische Bauordnung (HBO) Vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gessetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I 2005 S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)
6. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Satzungen der Stadt Vierheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon: 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com

BAUH.	Stadt Viernheim	PROJ.NR. 1739	PLAN NR. BP
PROJEKT	Bebauungsplan Nr. 291-1 "Erweiterung Bannholzgraben, 1. Änderung"	BEARB. Vi	
		GEZ. MK	MASSTB 1:1000
PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	BLGR. 119/45	DATUM 30.05.2022