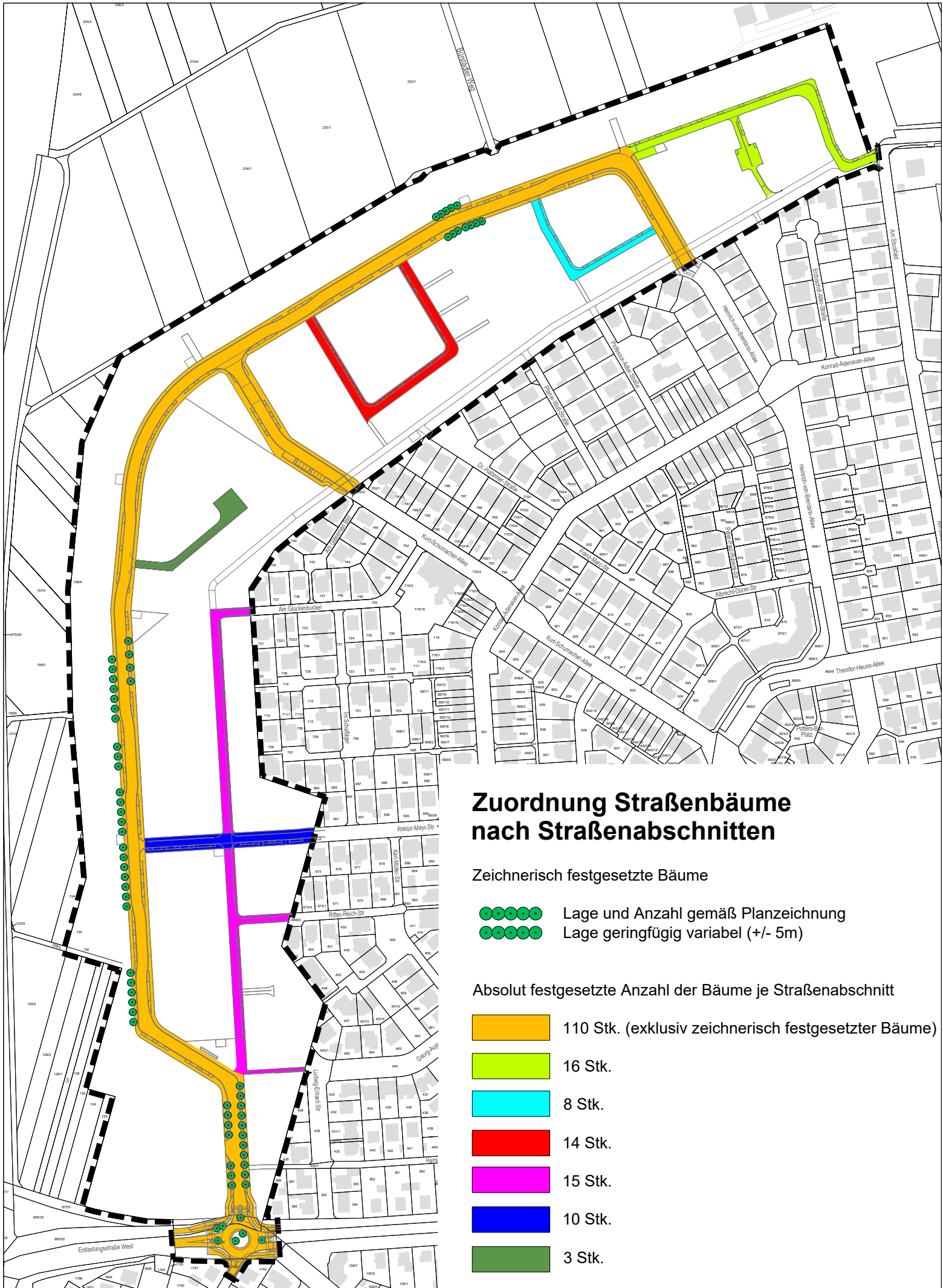
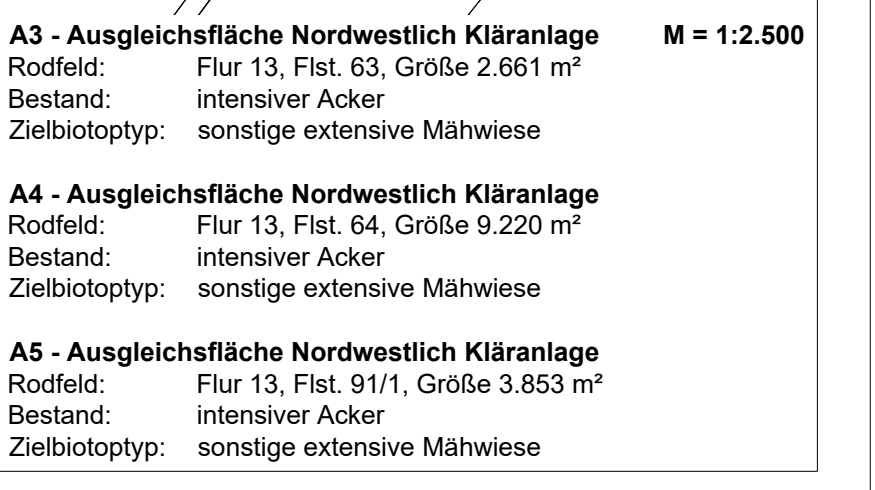
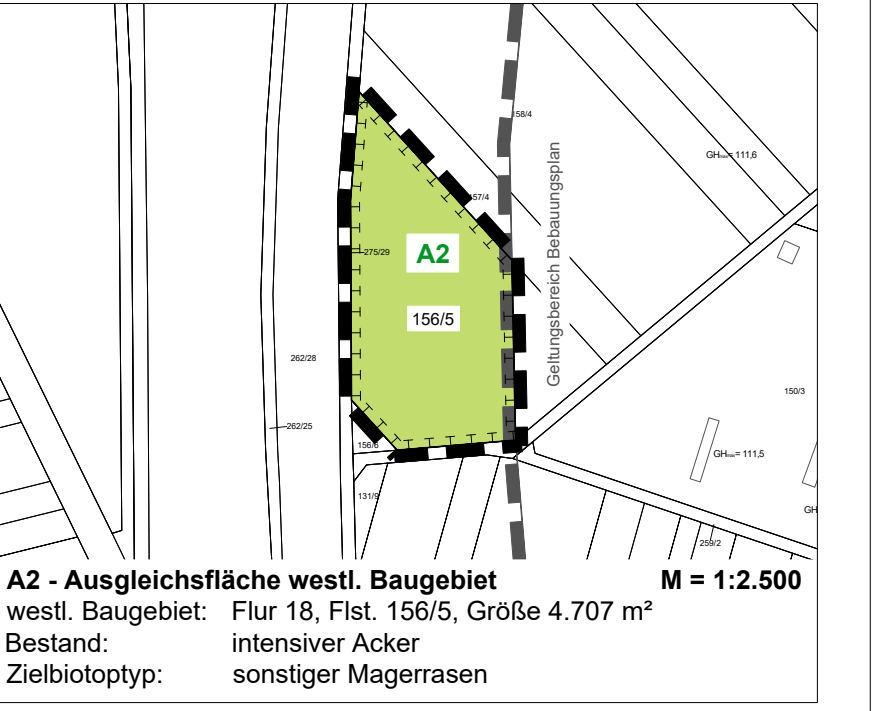
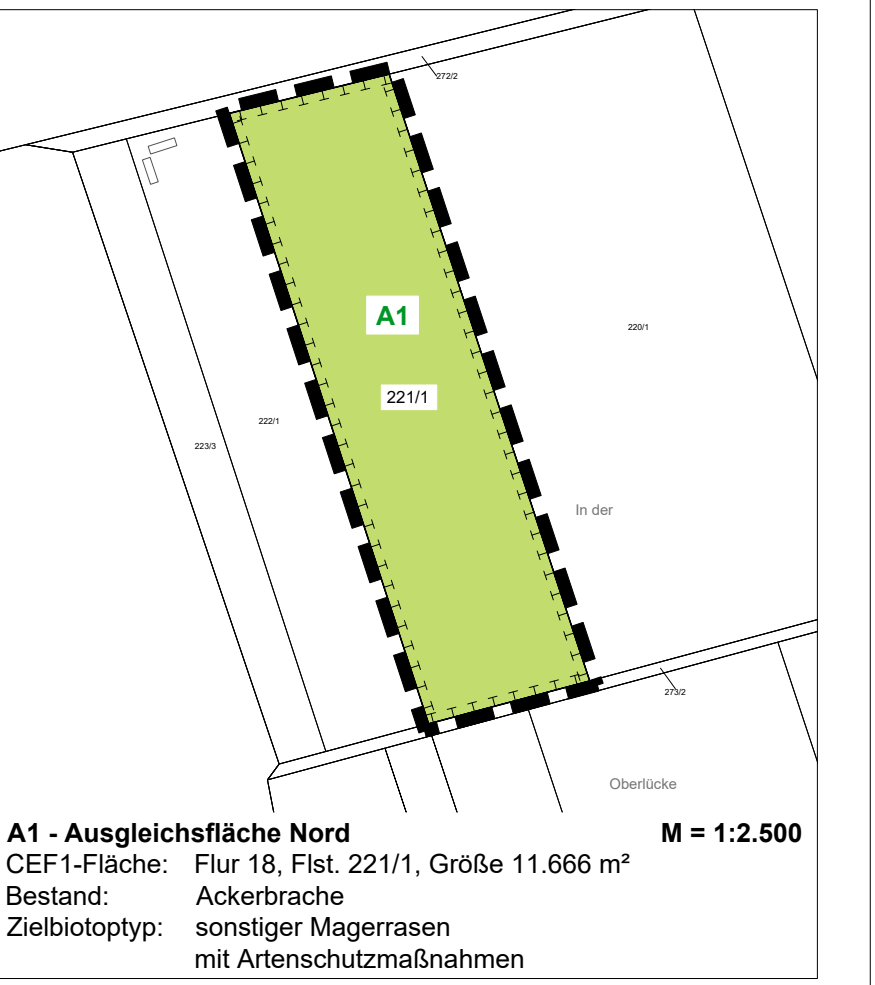
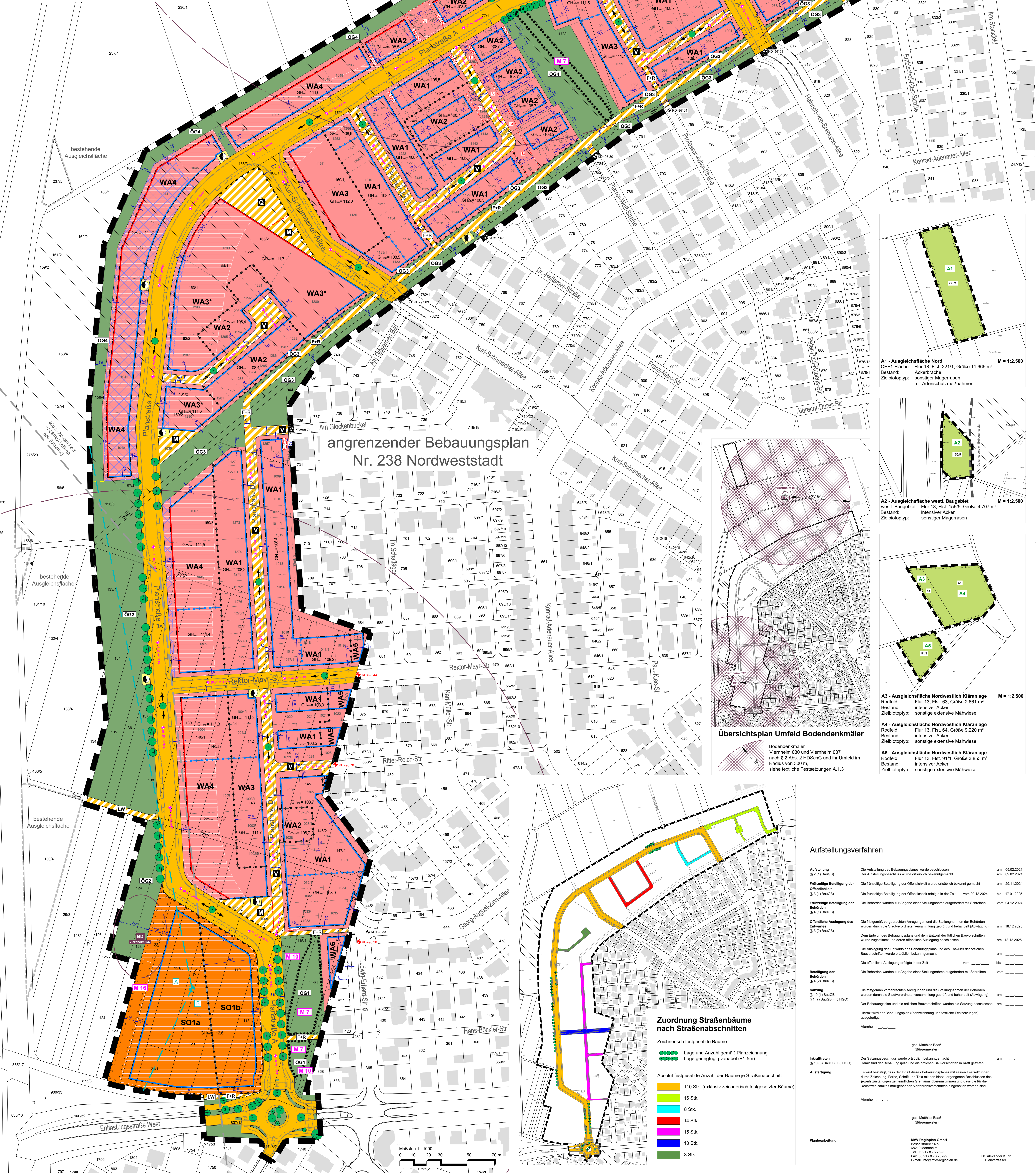


Nutzungsschablone					
Art der Nutzung	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse	WE _{max}	Bauweise	Dachform
WA 1	0,4	II	2	o	FD
WA 2	0,4**	II	2	o	FD
WA 3, 3*	0,4	III - IV	-	o	FD
WA 4	0,4	III - IV	-	a1	FD
SO 1a	0,6	IV	-	o	FD
SO 1b	0,6	IV	-	o	FD

* Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) FD = Flachdach
 ** DHH, REH 0,5 und RMH 0,6

Nutzungsschablone (Übernahme Regelungsinhalt BPlan Nr. 239-3 Nordweststadt 3. Änderung)						
Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse	TH _{max}	FH _{max}	Bauweise
WA 5	0,4	0,8	II	6 m	11,5 m	o
WA 6	0,4	0,8	II	6 m	11,5 m	a2

SD = Satteldach



Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht.	am 05.02.2021 am 09.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ordentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025.	am 29.11.2024 am 17.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 04.12.2024.	am 04.12.2024
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	Die festgelegten vorgeschriebenen Anlagen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch die Stadtviernheim veröffentlicht und bekannt gemacht (Abwägung). Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der öffentlichen Bauschichten wurde zugestellt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der öffentlichen Bauschichten wurde ordentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.12.2025 bis 18.12.2025.	am 18.12.2025 am 18.12.2025
Stellungnahme der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom 04.12.2024.	am 04.12.2024
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (1) BauGB, § 1 (1) BauGB, § 1 (1) BauGB)	Die festgelegten vorgeschriebenen Anlagen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch die Stadtviernheim veröffentlicht und bekannt gemacht (Abwägung). Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der öffentlichen Bauschichten wurde zugestellt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.12.2025 bis 18.12.2025.	am 18.12.2025 am 18.12.2025
Inkrafttreten (§ 10 (2) BauGB, § 1 (1) BauGB)	Der Satzungsbeschluss wurde ordentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der öffentlichen Bauschichten in Kraft getreten.	am 18.12.2025
Ausfertigung	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichner, Plan, Schrift und Text mit den hierzu ergriffenen Bestrebungen des jeweils zuständigen genehmigenden Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft geltenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden sind.	

Gesetzliche Grundlagen

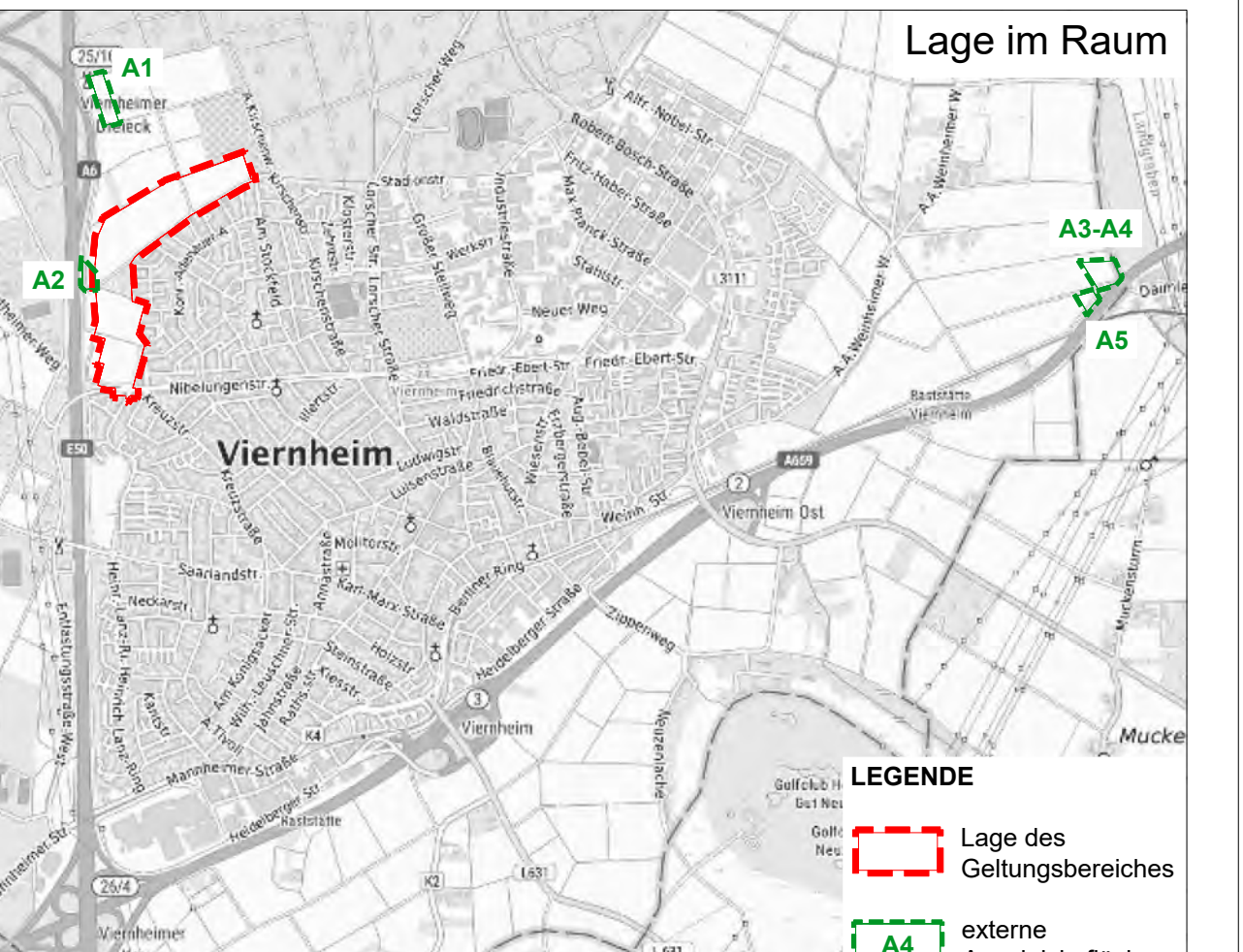
- mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2025 (BGBl. I Nr. 175).
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Hessische Bauordnung (HBO)** vom 26.05.2018 (GVBl. S. 186), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 8.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 86).
 - Hessische Baurechtsverordnung (HBV)** vom 26.05.2018 (GVBl. S. 186), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 4c, 5c und 143 neu gefasst, § 53b aufgehoben sowie § 53a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 v. 23.10.2024 I Nr. 323.
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.08.2023 (GVBl. S. 473, 475).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I 2285), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.08.2023 (GVBl. S. 473).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch 1. des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planungsrechtliche Festsetzungen

- (gem. Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
großflächige Lebensmittell-Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen
 - Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III, IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - GH_{max} maximale Gebäudehöhe in m (NHN) (Normhöhennull), siehe Planentwurf und textl. Festsetzungen A.2.3
 - TH_{max} maximale Traufhöhe über Höhenbezugspunkt
 - FH_{max} maximale Firsthöhe über Höhenbezugspunkt
 - Höhenbezugspunkt WA5 und WA6
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - offene Bauweise
 - abgewinkelte Bauweise
 - Einzelhäuser
 - Doppelhäuser
 - Hausgruppen
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Flächen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Umgehung von Flächen für Stellplätze
 - Umgehung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich
 - Quartiersplatz
 - Zweckbestimmung: Mobilität
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Versorgungsflächen
 - Zweckbestimmung
 - Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung (s. auch textliche Festsetzungen A.10):
 - OG1 Gehölze
 - OG2 Spiel, Bewegung und Aufenthalt
 - OG3 Fuß- und Radwegverbindung, Rennweg
 - OG4 Erhalt Gehölze und Eingrünung Gebietsrand
 - Anpflanzung von Straßenbäumen
 - Lage geringfügig variabel (+/- 5m)
 - Anpflanzung von Straßenbäumen
 - Anzahl siehe geneigte Zeichnung
 - "Zuordnung Straßenbäume nach Straßenabschnitt"
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - Landwirtschaftliche Fläche
- Umgehung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
 - Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche (SM2)
 - Siehe textliche Festsetzungen A.13.2
 - Festsetzungen zur Anordnung von Fenstern von Schlafräumen (SM3)
 - Siehe textliche Festsetzungen A.13.3
 - Richtungsschirmen der Geräuschkontingierung
 - Referenzpunkt (UTM-Koordinate 32U 468203,4575486230,838) (s. Lärmgutachten Krebs + Kleifer Fritz AG, Darmstadt, 31.10.2025)
 - Schallschuttmass Lärmschutteinrichtungen für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen. Siehe textliche Festsetzungen A.11

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)**
 - Umgehung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Maßnahmen, siehe textliche Festsetzungen A.11
- Umgehung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgehung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Maßnahmen, siehe textliche Festsetzungen A.11
 - Erhalt von Straßenbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - von Baugelieten, nach Art, Maß und Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - der Verkehrsflächen des Zweckbestimmung
 - der öffentlichen Grünflächen (OG1-OG4)
- Hinweise und nährliche Übernahmen**
 - Bodendenkmäler Viernheim 030, Viernheim 037 nach § 2 Abs. 2 HDSchG und ihr Umfeld im Radius von 300 m siehe textliche Festsetzungen A.1.3
 - Vermahlung in m
 - Grenzen Zuteilungsplan (vorbehaltlich Umlegungsbeschlusses)
 - bestehende Fußgänger- und Radwegrouten innerhalb des Geltungsbereichs
 - Bestandshöhen Straßen Bezugssystem m. u. NN (OHNN2016)
 - Kanaldeckel
 - 400 m Abstand zur H-380V-Leitung neu (Ultraleit)
 - geplante Oberkante Fahrbahn (m. u. NN) (Normhöhennull)
 - WSG III - Trinkwasserschutzgebiet Mannheim-Regelal (Verordnung vom 25.05.2009)
 - Grenzen Geltungsbereich



STADT VIERNHEIM

Bebauungsplan Nr. 293 "Nordweststadt II"

Entwurf

Fassung vom 31. Oktober 2025

Bestandteil	Stand: 31.10.2025	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-G) Blatt 1-46
Projekt-Nr.:	KEP 536/53		31. Oktober 2025
Geprüft:	Projektleiter:		
Plan-Nr.:	250023_BP_Ko.		
Layout:	BP 1000er		
Maßstab:	1 : 1.000		
Plangröße:	1430 x 765 mm		

MVV RegioPlan GmbH
 Eisenstraße 14b
 68219 Mannheim
 Tel. 06 21 8 76 75 - 0
 Fax. 06 21 8 76 75 - 99
 E-Mail: info@mvv-regio-plan.de

REGIOPLAN |