

Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan „Westlich der Bahnlinie, zw. Wiesenpromenade West, Walter-Möller-Straße und Ahornstraße, sowie Bleichstraße“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Juni 2024

Bearbeitung:
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Begriffsdefinitionen

1.1 Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch Bau-
linien und/oder Baugrenzen oder durch eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung inner-
halb eines Baugebietes abgegrenzt wird.

1.2 Vorgartenzone

Als Vorgartenzone wird der Bereich zwischen Straßenkante und vorderster Gebäudekante,
über welche die Erschließung des Gebäudes gesichert ist, definiert. An Eckgrundstücken
erfolgt die seitliche Abgrenzung der Vorgartenzone über die gedachte Verlängerung der
vorderen Gebäudekante bis zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze.

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so-
wie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, insbesondere in Form von AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalén, Peep-Shows und Sex-Kinos.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Grundflächénzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundflächénzahl (GRZ) wird in der Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Geschossflächénzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächénzahl (GFZ) ist gemäß Nutzungstabelle der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Nutzungstabelle als Mindest- und Höchstmaß bzw. Höchstmaß festgesetzt.

3.4 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden gemäß Nutzungstabelle festgesetzt. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) um bis zu 1,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

3.5 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhe der Außenkante der angrenzenden Erschließungsstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Vordächern, Außentreppen oder Rampen zum Gebäude, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, ist zulässig.

Im Bereich der Baulinien sind Überschreitungen nicht zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist innerhalb der Nutzungstabelle der Planzeichnung festgesetzt.

a1 - abweichende Bauweise

Innerhalb der als abweichende Bauweise „a1“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt, dass die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximale Gebäudelänge darf 25,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise

kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudelänge bis zu einer Gesamtlänge von 50,00 m zugelassen werden, wenn die den öffentlichen Straßen zugewandten Außenwände durch mindestens 3,00 m tiefe Rücksprünge gegliedert sind.

a2 - abweichende Bauweise

Innerhalb der als abweichende Bauweise „a2“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt, dass die Gebäude als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximale Gebäudebreite darf 12,00 m nicht überschreiten. Verbindungen zu untergeordnetem Gebäude sind in nicht-fassadengleicher Form und mit einem Rücksprung von mind. 3,00 m zulässig.

a3 - abweichende Bauweise

Innerhalb der als abweichende Bauweise „a3“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Davon abweichend können die Gebäude auch nur an einer seitlichen Grundstückseite mit Abstandsfläche errichtet werden. Die maximale Gebäudebreite darf 12,00 m nicht überschreiten. Verbindungen zu untergeordnetem Gebäude sind in nicht-fassadengleicher Form und mit einem Rücksprung von mind. 3,00 m zulässig.

a4 - abweichende Bauweise

Innerhalb der als abweichende Bauweise „a4“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt, dass die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximale Gebäudebreite darf 12,00 m nicht überschreiten. Verbindungen zu untergeordnetem Gebäude sind in nicht-fassadengleicher Form und mit einem Rücksprung von mind. 3,00 m zulässig.

a5 - abweichende Bauweise

Innerhalb der als abweichende Bauweise „a5“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt, dass die Gebäude als Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die maximale Gebäudebreite darf 12,00 m nicht überschreiten. Verbindungen zu untergeordnetem Gebäude sind in nicht-fassadengleicher Form und mit einem Rücksprung von mind. 3,00 m zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in den Vorgartenzonen und in den als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes und in den mit „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern diese gemäß Festsetzung Nr. I. 12.6 begrünt werden.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Vorgartenzonen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung (z.B. Pergolen, Lauben, Gartenhütten) sowie Anlagen zur Kleintierhaltung zulässig; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

Die maximale Breite von Zufahrten an der Straßenseite darf 5,00 m nicht überschreiten.

8. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der als Öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen für die Gasversorgung zulässig.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten.

Die nicht als zu erhaltende Einzelbäume (siehe Nr. I. 12.7) festgesetzten bestehenden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume dürfen ausnahmsweise entfernt werden, um die unten aufgeführten Anlagen und Maßnahmen zu realisieren und sofern diese durch heimische standortgerechte Laubgehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche ersetzt werden. Es sind die Mindestanforderungen für Baum- und Strauchpflanzungen einzuhalten (siehe Nr. I. 12.8).

Folgende Anlagen und Maßnahmen sind zulässig:

- Flächen für Versorgungsanlagen (siehe Nr. I. 8)
- Wege- und Erschließungsflächen, Ausstattungselemente.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

10.1 Artenschutzmaßnahmen

Baumfällung und Gehölzrodung

Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu prüfen. Falls sich in einer Baumhöhle ein Fledermausquartier befindet, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Umbau oder Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch oder Umbau von Gebäuden einschließlich Fassadendämmung ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen. Die Gebäude sind vor Beginn der Arbeiten fachkundig auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Werden geschützte Arten nachgewiesen, sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Unvermeidbare Eingriffe am Wohngebäude Flst. 80 sind nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Vor einem geplanten Umbau oder Abbruch des rückwärtigen Nebengebäudes auf Flst. 87 ist dieses Gebäude unabhängig von der Jahreszeit fachkundig auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Werden Fledermausquartiere nachgewiesen, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

10.2 CEF-Maßnahmen

Ersatz für Verluste von Niststätten der Mehlschwalbe und des Haussperlings

Für die Beseitigung von Niststätten der Mehlschwalbe oder des Haussperlings ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Dazu sind an der Außenfassade desselben oder eines

benachbarten Gebäudes spezifische Nistkästen aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen. Die Zahl der Nistkästen ist doppelt so hoch anzusetzen wie die Zahl der Niststätten beträgt, die beseitigt werden soll.

Um die zeitliche Durchgängigkeit der Besiedlung zu ermöglichen, ist die Maßnahme vorlaufend durchzuführen (CEF-Maßnahme).

Ersatz für Verluste von Fledermaus-Sommerquartieren

Für die Beseitigung von Fledermaus-Sommerquartieren ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Dazu sind an der Außenfassade desselben oder eines benachbarten Gebäudes Fledermauskästen aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen. Die Zahl der Ersatzquartiere ist doppelt so hoch anzusetzen wie die Zahl der Quartiere beträgt, die beseitigt werden soll. Dabei sind Kästen für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Kästen für höhlenbesiedelnde Fledermäuse vorgesehen werden.

Die Maßnahme ist vorlaufend durchzuführen (CEF-Maßnahme).

10.3 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

10.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit DWA Merkblatt M 153 vorzunehmen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal eingeleitet werden.

Hinweis:

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich. Dieser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

10.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich dürfen nur voll abgeschirmte Außenbeleuchtungen mit geringen UV- und Blauanteilen (max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm) verwendet werden. Die Ausleuchtung soll zielgerichtet in den unteren Halbraum erfolgen und auf die Nutzflächen beschränkt bleiben. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig zu halten. Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Minimum zu beschränken.

10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen und Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind unzulässig.

11. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 2. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung oder falls Aufenthaltsräume nur tags genutzt werden). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel exemplarisch für das Erdgeschoss fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3141, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Bestandsbebauung sowie der Gebäude des städtebaulichen Entwurfs können die Nacht-Beurteilungspegel exemplarisch für das Erd-

geschoss fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3141, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturreich mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

12.2 Vorgarten

Die unter Nr. I. 1.2 beschriebenen und definierten Vorgartenzonen sind zu mindestens 50 % intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.

Zufahrten und Zuwege sind in den als Vorgartenzonen festgesetzten Grundstücksflächen auf maximal 50 % der Fläche zulässig. Es wird zudem auf Festsetzung Nr. I. 7 verwiesen. Hinsichtlich der zu verwendenden Bodenbeläge wird auf Festsetzung Nr. I. 10.3 verwiesen.

12.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind als versiegelte / teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur Zuwege, Fahrradabstellflächen, und untergeordnete Nebenanlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung (vgl. Nr. I. 7) zulässig. Der Anteil versiegelter / teilversiegelter oder nicht begrünter Flächen darf insgesamt 30 % der Fläche nicht überschreiten.

Nutzgärten sind zulässig.

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischer Aufbauten zu mindestens 75% extensiv gemäß Artenempfehlung Nr. VI. 3 zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

12.5 Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von Gebäuden mit einer Rank- oder Kletterpflanze je laufendem Meter Wandfläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünungen sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querlüftungsöffnungen oder Gitterkonstruktionen.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.

12.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, mit Ausnahme der Zufahrten zu Tiefgaragen, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 50 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. Erschließungswege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrüneten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

12.7 Erhaltung von Bäumen

Zum Erhalten festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Bau- maßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten gleicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Ausnahmsweise kann von dem Erhalt von Einzelbäumen in der Mischgebietsfläche abgewichen werden, wenn die Gehölze durch Arten gleicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze innerhalb der Mischgebietsfläche ersetzt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild vermieden werden oder ausgeglichen werden.

12.8 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen und -eindeckungen

Allgemeines Wohngebiet

Als Dachformen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° bis maximal 45° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Flachdächer sind entsprechend Nr. I. 12.4 zu begrünen.

Als Dacheindeckungen sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig. Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind rote, braune oder graue Farben zulässig.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind jeweils in gleicher Ausführung zu gestalten, d.h. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, sowie First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls zu übernehmen.

Staffelgeschosse deren Außenwände allseitig um jeweils 2,00 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten sind zulässig.

Mischgebiet

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 15° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Flachdächer sind entsprechend Nr. I. 12.4 zu begrünen.

Als Dacheindeckungen sind spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Materialien unzulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.

2. Einfriedungen

In den Vorgartenzonen sind transparent wirkende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen, Hecken bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Blickdichte Sichtschutzanlagen aus nicht reflektierenden Materialien (bspw. Holzlatten oder strukturiertes Metall) sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m und maximalen Abschnittslängen von 3,0 m zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen und dürfen das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander abgestimmt werden.

Nicht zulässig sind bewegliche, sich verändernde, blinkende und reflektierende Werbeanlagen, Werbeanlagen über dem First, auf den Dachflächen und an Einfriedungen sowie großflächige Werbetafeln (Eurotafeln).

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden des Erdgeschosses zulässig.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung kombiniert werden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3 – 7,5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

2. Trinkwasserschutzzone

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches (südlich der Rodauer Straße) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Allmendfeld der Hessenwasser.

Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs (nördlich der Rodauer Straße) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerks Hähnlein der Hessenwasser.

Damit ist die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 zu beachten und anzuwenden.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Ver- und Gebote in den Schutzzonen III und III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745).

V. Hinweise

1. DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung, Untergasse 16, 64673 Zwingenberg während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

2. Artenschutz

Schutz von Gehölzen

Der vorhandene Gehölzbestand, insbesondere großkronige Bäume und Hecken, sollten so weit wie möglich erhalten werden. Während der Durchführung von Bauarbeiten sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Wurzel- und Kronenbereich vor Beschädigung zu schützen.

Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Über die Regelungen unter Nr. I. 10 hinaus wird empfohlen, an Gebäuden und Bäumen im Plangebiet spezifische Nist- bzw. Quartierkästen für Fledermäuse und Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Meisen, Star, Mehlschwalbe, Mauersegler) aufzuhängen oder einzubauen.

Diese und die Quartier- bzw. Niststätten-Angebote der Maßnahmen unter Nr. I. 10 sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

3. Archäologische Bodenfunde

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung

der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 198, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

5. Bodenschutz

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.

6. Schutz von Vegetationsflächen und Freiflächenplan

Bezüglich der Erhaltung und insbesondere Schonung von Bäumen während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Zu Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) übernommen und konkretisiert werden. Dieser Plan soll, falls notwendig, auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen, die ggf. auf den Baugrundstücken erfolgen müssen.

VI. Artenempfehlung

Die in den Artenempfehlungen aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig

1. Laubbäume

Laubabwerfende Bäume, aus z. B. folgenden Arten und Sorten, sind zu pflanzen:

1.1. Laubbäume (Wuchshöhe mindestens 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Gingko biloba	Fächerblättrbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia ‚tremonia‘	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica ‚Regent‘	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

	Tilia tomentosa Brabant od. Szeleste	Silber-Linde
	Ulmus carpinifolia	Feldulme
1.2.	<u>Laubbäume (Wuchshöhe 8 bis 20 m)</u>	
	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
	Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
	Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn
	Acer rubrum	Rot-Ahorn
	Alnus x spaethii	Erle
	Alnus cordata	Italienische Erle
	Betula pendula	Sand-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Castanea sativa	Kastanie
	Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
	Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
	Crataegus laevigata	Rotdorn
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Fraxinus angustifolia 'Raywood'	schmalblättrige Esche
	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Nordamerikanische Rot-Esche
	Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornloser Lederhülsenbaum
	Juglans regia	Walnuss
	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
	Malus in Sorten	Apfel
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbusche
	Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
	Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
	Pyrus in Sorten	Birne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus intermedia 'Bropuwers'	schmalkronige Mehlbeere
	Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
	Tilia americana	Amerikanische Linde
	Tilia hanryana	Henrys Linde
	Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
	Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
	Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
	Zelkova serrata 'Green Vase'	Zelkove
1.3.	<u>Laubbäume (Wuchshöhe bis 8 m)</u>	
	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
	Acer opalus	Italienischer Ahorn
	Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfel-Dorn
	Elaeagnus angustifolia	Ölweide
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
	Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
	Malus spec.	Zieräpfel
	Mespilus germanica	Echte Mispel
	Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum
	Prunus sargentii 'Rancho'	Scharlach Kirsche
	Prunus spec	Zierkirschen
	Sorbus x thuringiaca 'Festigiata'	Thüringische Mehlbeere
	Sorbus commixta 'Dodng'	Japanische Eberesche
	Tilia mongolica	Mongolische Linde

2. Sträucher

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopus	Gemeiner Schneeball

3. Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer	Mauerpfeffer

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

4. Rank- und Kletterpflanzen

Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

4.1. Schlänger/Ranker

Akebia quinata // trifoliata	Akebie (10 mF)
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde (12-15 m)
Clematis Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe (6 m)
Clematis viticella in Sorten	Waldrebe (5 m)
Clematis montana / vitalba (10 / 12 m)	
Humulus lupulus	Hopfen (12 m)
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt (teilw. Immergrün, 4-12 m)
Parthenocissus vitacea	Jungfernrebe (10 m)
Passiflora caerulea	Passionsblume (7-12 m)
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich (20 m)
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen (bis 15 m)

4.2. Selbstklimmer

Campsis in Sorten	Klettertrompete (10-20 m)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (immergrün, 20 m)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (6 m)
Parthenocissus quinquefolia E.	Wilder Mauerwein (immergrün, 25 m)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein (immergrün, 20 m)