

BEBAUUNGSPLAN NR. ZW-10

LANGE SCHNEISE

– mit integriertem Landschaftsplan

DER STADT

Zwingenberg

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GR. 92/60

DIPLOMINGENIEURE

LÖHR UND WIEDENROTH

ARCHITEKTEN, STADTPLANER

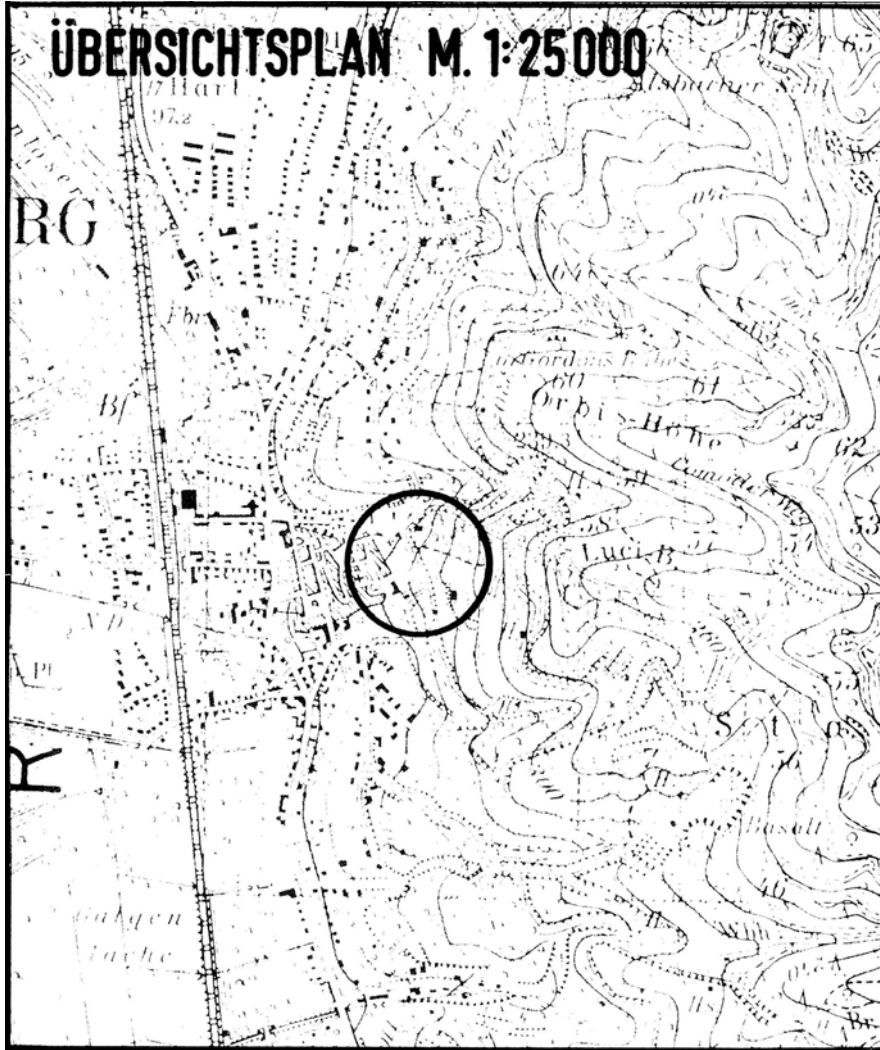
61 DARMSTADT, MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

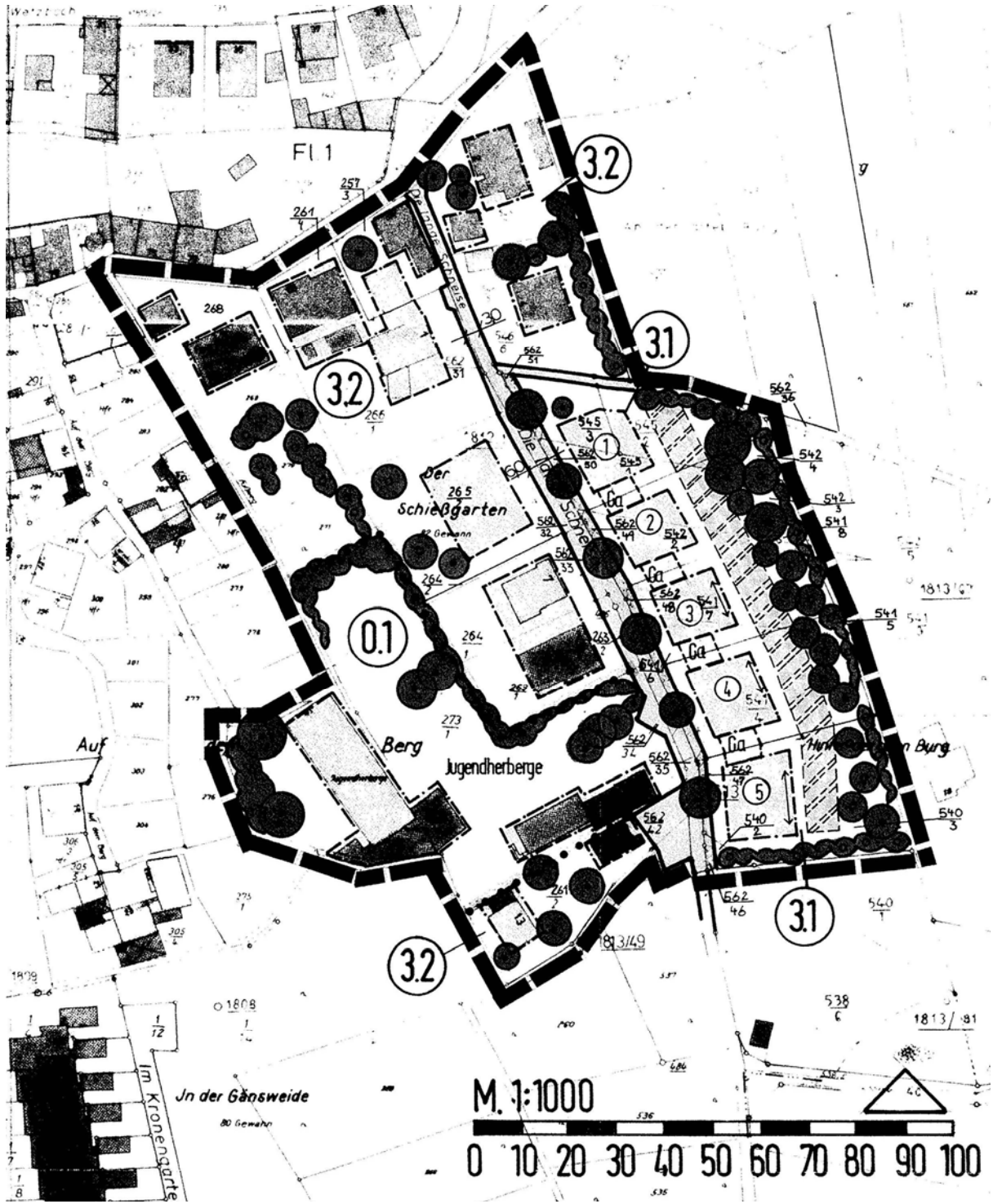
M. 1:1000

BEARB. TAUSCHER

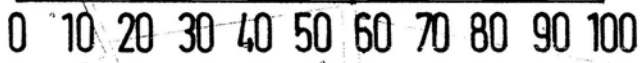
DATUM

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25 000



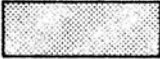



M. 1:1000


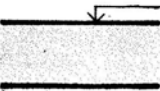


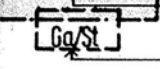
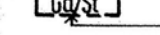





ZEICHENERKLÄRUNG


Bestand


-  Bauliche Anlage
-  Grundstücksgrenze
- $\frac{266}{1}$ Grundstücksnummer


Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
-  Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG
-  Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-  überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2. BBauG
-  Stellung der baulichen Anlage auch Hauptfirstrichtung § 9(1)2. BBauG
-  Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BBauG
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO
-  Gebietsbezeichnung
-  Angabe der Höhenlage der baulichen Anlage (siehe Ziff. 1.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen) fortlaufende Nummer des Grundstücks

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25.a) BBauG

-  Großkroniger Steinobstbaum, Hochstamm
z.B. Hauszweitsche, Mirabelle, Süßkirsche, Reneklode

-  Dreireihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen;
Laubbäume: Bergahorn, Feldahorn, Gemeine Eberesche
Gehölze: Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, schwarzer Holunder, Steinweichsel, wolliger Schneeball

-  Nach Anschnitt der Böschung durch die Hausstellung, Hangsicherung aus standortgerechten Gehölzen und Stauden;
Gehölze: Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball

Stauden: Blut-Storchnabel, Goldnessel, Immergrün,
Waldsteina



Großkroniger Laubbaum als Strassenbaum zum Überstellen der
Parkplätze; Spitzahorn - Regelpflanzabstand 15,00 - 17,00 Meter

Das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) 25.b) BBauG



Laubbäume und Obstbäume
z.B. Ahorn, Birke, Fichte, Hainbuche, Kiefer, Pappel, Weide



Gehölze
z.B. Eibe, Forsythie, Feuerdorn, Hasel, Schneeball,
Spierstrauch, Weigelie

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN -
ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BBauG**

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungs- einschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977 o = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
		§ 9 (1) 1. BBauG				
	Zahl der Voll- geschosse max. Z	Grundflächen- zahl GRZ	Geschoßflächen- zahl GFZ			
0.1	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	III	0,4	0,8	o	Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5. BBauG -Jugendherberge-
3.1	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO	I	0,3	0,5	o	
3.2		II	0,4	0,6	o	

1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG

1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Damit wird gleichzeitig die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Anschnitt des natürlichen Geländes.

1.1.3 Oberkante Fußboden des untersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, entweder talseits der Straße nicht mehr als 0,1 m unter oder bergseits der Straße nicht mehr als 0,8 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

1.1.4 Für die Grundstücke nordöstlich der Straße "Lange Schneise" wird die Höhenlage der baulichen Anlage, bezogen auf NN, wie folgt festgesetzt:

① OK.EG. bergseits 134,5 m ü.NN, talseits 133 m ü.NN

② OK.EG. bergseits 136,5 m ü.NN, talseits 135 m ü.NN

③ OK.EG. bergseits 139,4 m ü.NN, talseits 138 m ü.NN

④ OK.EG. bergseits 142,3 m ü.NN, talseits 141 m ü.NN

⑤ OK.EG. bergseits 143,5 m ü.NN, talseits 142 m ü.NN

1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG

1.2.1 Garagen mit einer Länge von 6,5 m und einer Höhe bis 2,5 m (Gesamthöhe an der Grenze max. 3 m) sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle (abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO bzw. Anordnung der Garagen im Bauwuch gem. § 7 (5) HBO), oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit vorgesehen, sind sie als Doppelgaragen zu errichten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 4,5 m bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.2.2 Garagen im Erd-, bzw. Kellergeschoß der baulichen Anlagen sind -sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen- zulässig, wenn sie zur Straße ein Gefälle von max. 10 % oder eine Steigung von max. 15 % haben.

1.3.0 Nebenanlagen

1.3.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO -auch außerhalb der überbaubaren Fläche- wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

1.4.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BBauG - Pflanzgebot
gem. § 9 (1) Ziffer 25 b) BBauG - Pflanzbindung

1.4.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (Pflanzgebot für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu erhalten (Liste der Pflanzarten siehe Begründung und Zeichenerklärung).

1.4.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

1.5.0 Die Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
gem. § 9 (1) Ziffer 26. BBauG

1.5.1 Die am Hang oberhalb und unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden (siehe auch Ziffer 2.2.4).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BBauG

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S.102)

2.1.0 Dächer

2.1.1 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 1.1.1) ist auch verbindlich für die Hauptfirstrichtung. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2.1.2 In den Gebieten 3.1 und 3.2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 38° alter Teilung zulässig. Im Gebiet 0.1 sind außer Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer zulässig.

2.1.3 Die Außenwandhöhe darf 2,85 m bei I Vollgeschoß und 5,60 m bei II Vollgeschoss nicht überschreiten. Die Außenwandhöhe wird gemessen von OK.Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dachsparren.

2.1.4 Als Bedachungsmaterial sind gebrannte naturfarbene und engobierte Ziegel und ziegelfarbene (rote bis braune) Zementdachpfannen gestattet. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Gemauerte oder betonierte Mauern, oder sonstige geschlossene Flächen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

2.2.2 Die Straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 0,80 m über Gelände nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe für Einfriedigungen darf 0,50 m nicht übersteigen.
Maschendrahtzäune sind straßenseitig durch Hecken abzupflanzen.

2.2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune zu verwenden.
Sie können durch Heckenpflanzung ersetzt werden oder durch diese ein- oder beidseits verdeckt werden.

2.2.4 Höhenunterschiede, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Straßenbau zwischen der Straße und dem natürlichen Anschnitt des Geländes entstehen, sind bergseits und talseits auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Gefahr besteht, daß bergseits das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits der Bürgersteig bzw. die öffentliche Verkehrsfläche senkt. In diesem Falle sind Stützmauern in Sichtbeton oder aus Naturstein gestattet. Die Höhe der Stützmauern muß aus dem Bauantrag ersichtlich sein. Stützmauern innerhalb der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m sind ausnahmsweise gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hangneigung dies erfordern. Die Abfangung des steilen Hanges auf der Bergseite der Gebäude, muß abschnittsweise in Form von Terrassen vorgenommen werden, die Breite der Terrassenstufen sollte 1,50 m nicht unterschreiten.

2.2.5 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 9.08.84.....

Heppenheim, den 9.08.84.....

Im Auftrag:

Heckha

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am gem. § 2 (1) BBauG im ortsüblich bekanntgemacht.

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt am bis

Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am im ortsüblich bekanntgemacht.

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 13.9.84.....

Zwingenberg, den 26.10.84.....

gez. Knapp
- Bürgermeister -

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt mit Verf. des RP
AL. V/3-61 d 04/01
Der RP
DA, 12.11.84 *gez. Hensel*

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am im ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit rechtsverbindlich.

Zwingenberg, den

- Bürgermeister -