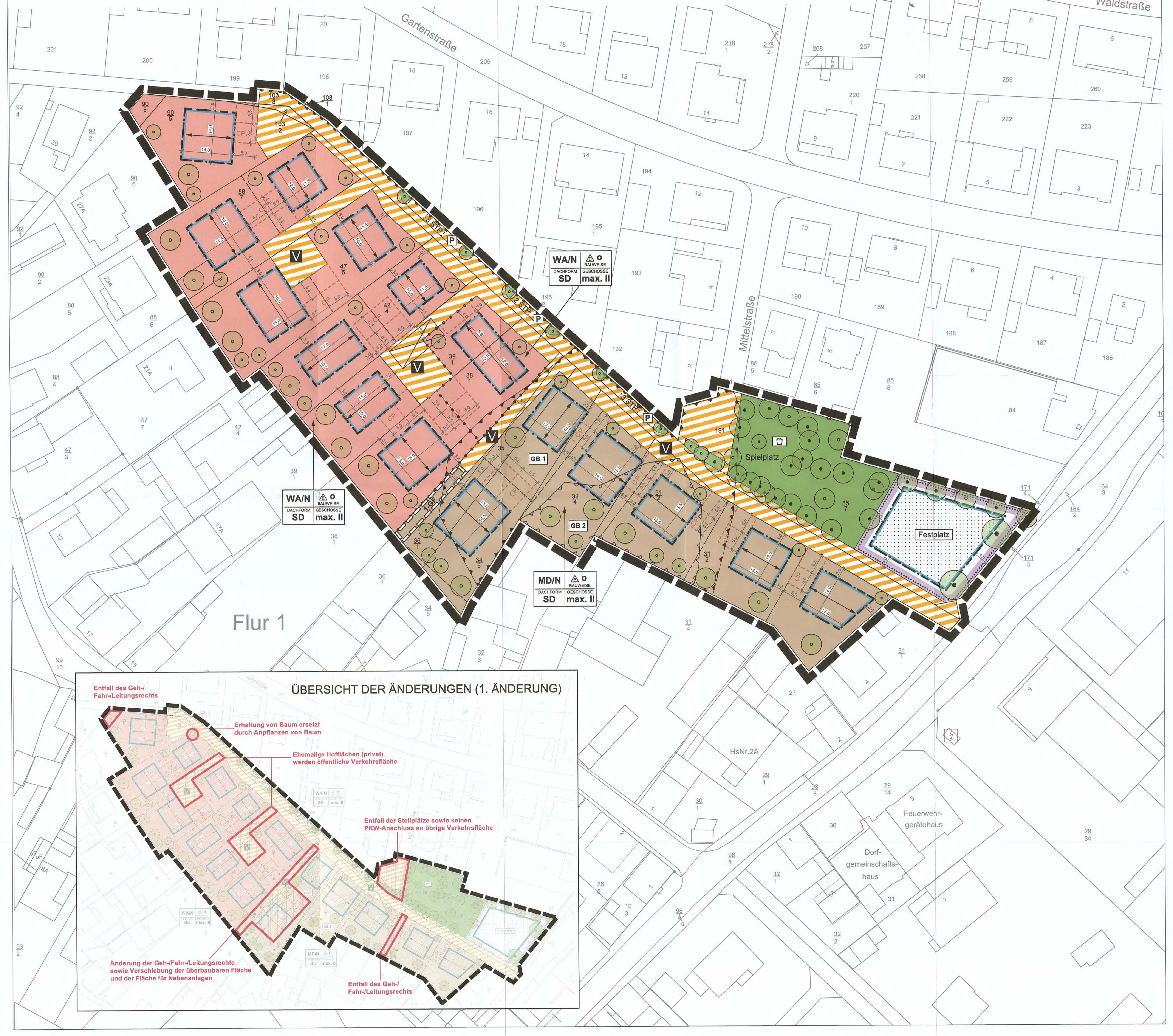
BEBAUUNGSPLAN NR. RO24 "NÖRDLICH DER HAUPTSTRAßE" IN ZWINGENBERG ORTSTEIL RODAU – 1. ÄNDERUNG – PLANZEICHNUNG M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Zeichen	Erklärung
WA /N	Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO)
MD/N	Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO)
	Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Festplatz	Festplatz

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

Zeichen	Erklärung
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zeichen	Erklärung
SD	Satteldach
o	Offene Bauweise
E	Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
D	Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichen	Erklärung
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Stellplätzfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliches Verkehrsgrün
	Spielplatz

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß textlichen Festsetzungen (entspr. Kennziffer)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Erhaltung von Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichen	Erklärung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
	Katastergrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Abbruch von Gebäuden
	Stellung der baulichen Anlage / Hauptfristrichtung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): Hier nur Stellplätze zulässig
CP	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): Hier Stellplätze und Carports zulässig
GB 1	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG, hier: Geruchsbelastung Landwirt. Betrieb (GB 1) Geruchsstundenhäufigkeit >10 %
GB 2	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG, hier: Geruchsbelastung Landwirt. Betrieb, Geruchsstundenhäufigkeit >20 %.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Aufgrund des Baugesetzbuches § 9 (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) werden festgesetzt:

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- siehe Zeichnung - (Grenze Geltungsbereich)

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA / N

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkungen MD / N

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 BauNVO:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende in § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Selbständige Werbeanlagen
- Tankstellen

2.3 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG; Schutz vor Geruchsbelastungen

2.3.1 Fläche "GB 1"
Allgemeines Wohngebiet: Innerhalb der in der Planzeichnug festgesetzten Fläche "GB1" ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen nicht zulässig. Erst nach Aufgabe der Geflügelzucht des landwirtschaftlichen Betriebes sind diese Nutzungen zulässig.

Dorfgebiet: Innerhalb der in der Planzeichnug festgesetzten Fläche "GB1" ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen zulässig.

2.3.2 Fläche "GB 2"
Dorfgebiet: Innerhalb der in der Planzeichnug festgesetzten Fläche "GB2" ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen nicht zulässig. Erst nach Aufgabe der Geflügelzucht des landwirtschaftlichen Betriebes sind diese Nutzungen zulässig.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Festplatz
Die Fläche mit der Zweckbestimmung Festplatz ist ein öffentlicher Platz mit prägendem Charakter einer Grünfläche. Die maximale überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters beträgt 140 qm. Der Baumbestand ist hier zu erhalten.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung sowie deren Bauweise ist in den nebenstehenden Planeinträgen für die jeweiligen Bereiche entsprechend festgelegt; für alle Bereich gilt darüber hinaus:
- die Anordung der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt (siehe Zeichnung),
- die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche innerhalb eines Baufensters beträgt 140 qm,
- die maximale Größe der Geschossfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundfläche und der Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse.

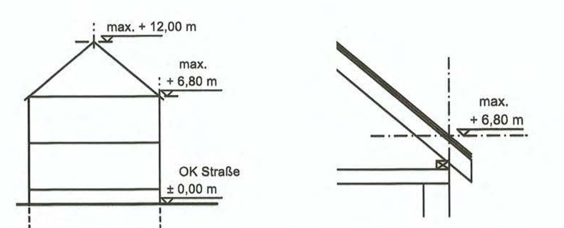
Die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitberechnet.

Darüber hinaus gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

3.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1.1 Höhenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche / Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) in Grundstücksmitte.

3.1.2 Maximale First- und Traufhöhen
Als maximal zulässige Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt, gemessen an der Vorderkante Mauerwerk im Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut.
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt, gemessen an der Vorderkante Mauerwerk im Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut am First.
Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Solaranlagen ist unzulässig. Schornsteine und Blitzschutzsysteme sind von dieser Regelung ausgenommen.



4.0 Überschreitung der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie An- und Vorbauten (z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden) kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der halben Gebäudeseite zugelassen werden.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die gesamte Hausbreite zugelassen werden.

5.0 Stellplätze, Carports, Garagen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gekennzeichneten Nebenanlagenflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den mit "CP" gekennzeichneten Nebenanlagenflächen in einer maximalen Höhe von 2,6 m zulässig. Bei seitlicher, einseitiger Anordnung eines Carports an einer Grundstücksgrenze ist eine Seitenwand auf der Grenze in 3/4 der lichten Carportinnenhöhe zulässig.

5.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen
Die Erschließung der Grundstücke mit dem PKW erfolgt über den neuen Wohnweg (Verkehrsberuhigte Zone), sowie über die daran anschließenden Erschließungswege (Verkehrsberuhigte Zone).

5.3 Sonstige Nebenanlagen, Gartenhütten
Sonstige Nebenanlagen und Gartenhütten sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur im rückwärtigen, den öffentlichen Erschließungsflächen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

5.4 Öffentliche Stellplätze
Öffentliche Stellplätze sind in Stellplatzgruppen von je 2 bis max. 4 Stellplätze zu unterteilen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

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

7.1 Zweckbestimmung: Spielplatz
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein öffentlicher Spielplatz mit prägendem Charakter einer Grünfläche. Der Baumbestand ist hier zu erhalten.

7.2 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Zwischen den Stellplatzgruppen ist eine entsprechende Bepflanzung zur Gliederung anzulegen. Die Bepflanzung ist mit geeigneten Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern herzustellen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Niederschlagswasser und Oberflächenbefestigung
Die "Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in Zwingenberg" ist zu beachten, in der für die Toilettenspülung und Grünflächenbewässerung das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen aufzufangen und zu nutzen ist.
Alle funktional erforderlichen Wege, Zufahrten, Stellplätze, Platzflächen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder verwertet wird. Schottergärten sind unzulässig.
Soll Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

9.0 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Zeitliche Beschränkung (Europäische Vogelarten):
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.
- Bei Abriss von Gebäuden außerhalb des o.a. angeführten Zeitraumes sind die Gebäude durch eine ökologisch fachkundige Person auf Brutbesatz durch Vögel zu kontrollieren. Bei festgestellten Bruten ist der Abriss aufzuschieben, bis die Brut inklusive Aufzucht abgeschlossen ist.

Quartierkontrolle vor Eingriffen (Fledermäuse nach Anhang IV der FFH-Richtlinie):
- Vor Abriss von Gebäuden sind diese (auch außerhalb der Ausschlussfristen nach § 39 BNatSchG) durch eine ökologisch fachkundige Person auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von besetzten Quartieren sind die Abrissarbeiten aufzuschieben, bis die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben. Daraufhin sind die Quartiere zu verschließen.

10.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet
Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Bestehende und zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen. Entlang des Wohnweges sollen straßenwirksame Obstbäume angepflanzt werden.

10.2 Einzelbäume
Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste (Arten: Liste Nr. 1 bzw. 2) zu pflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der anzupflanzenden Bäume kann zur örtlichen Anpassung an die jeweilige Situation um bis zu 5,0 m innerhalb des eigenen Grundstücks abgewichen werden.

10.3 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2x verpflanzt, Größe 60-100 cm.
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

11.0 Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Erhaltung von Bäumen
Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

12.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Die überplante Fläche wird ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet (gesamter Geltungsbereich). Im Hinblick auf Bauwerksabdichtungen sind bauwerkseitig Vorkehrungen hinsichtlich des Grundwasserstandes zu treffen.

13.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13.1 Fläche "1-GF"
Für die in der Planzeichnung mit "1-GF" festgesetzte Fläche gilt:
Geh- und Fahrrecht für Feuerwehr und Rettung - hier als Zuwegung des an den Geltungsbereich südlich angrenzenden Teil des Flurstücks 36/1.

II. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Aufgrund § 91 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgelegt:

14.0 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

14.1 Dachformen, Dachneigungen und Gauben
Das Satteldach gilt als verbindliche Dachform. Für vorhandene Dachformen gilt Bestandsschutz.
Satteldächer sind nur in der Farbe rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrau zulässig. Glänzende und reflektierende Oberflächen von Dachbelägen sind nicht zulässig.
Die Dachneigung muss 40° bis 48° betragen.
Schlepp- und Giebelgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 2,5 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Trauflänge betragen. Sie sind von Ortgängen 1,5 m und sowie von First und Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der vertikalen Projektion der Traufe) entfernt anzuordnen.
Dacheinschnitte und Flachdächer sind generell unzulässig. Ein Zwerchhaus pro Gebäude ist bei einer Traufwandhöhe bis zu 5,4 m zulässig. Dessen Breite darf maximal das 0,5-fache der betreffenden Trauflänge, jedoch nicht mehr als 3,0 m betragen. Es ist von Ortgängen mindestens 2,5 m sowie vom First mindestens 0,5 m (gemessen an der vertikalen Projektion der Traufe) entfernt anzuordnen.
Für Nebenanlagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° zulässig.

14.2 Dachüberstände
Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die Dachüberstände betragen:
- Ortgang: 20 - 40 cm
- Traufe: 30 - 50 cm

15.0 Fassaden

15.1 Fassadengliederung
Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip der Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen auszustatten. Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (z.B. Nebenräume) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

15.2 Farbgebung
Die Fassade muss stets in gebrochenen, hellen Farben angelegt werden mit einem Hellbezugswert größer als 50. Die Farbe der Fassade muss sich in das Ortsbild der Umgebung einfügen. Naturholzflächen sind hiervon ausgenommen.

16.0 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

16.1 Einfriedungen
Vorgarteneinfriedungen im Bereich der Erschließungsstraßebis zur Vorderkante Gebäude sind unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sind ab Vorderkante Gebäude offene, nicht blickdichte Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Der Bodenabstand von Zäunen muss min. 10 cm betragen.

17.0 Abfallbehältnisse
Mülltonnen und -behälter sind in umschlossenen (Gruppen-)Anlage im Freien z.B. durch Umpflanzung mittels Rankgerüst mit entsprechender Begrünung der Sicht zu entziehen und gegen Sonnenstrahlung abzuschirmen. Rankgerüste dürfen eine Höhe von 2,25 m nicht überschreiten. Mülltonnenstandplätze sind an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

18.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Aufschüttungen sind zudem von der öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsfläche / Hoffläche bis hintere Gebäudekante zuzüglich 3,0 m auf gesamter Grundstücksbreite bis Oberkante Bordstein der anschließenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche zulässig.
Stützmauern an den Nachbargrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern zu öffentlichen Erschließungsflächen sind unzulässig.

III. PFLANZLISTE

Festgesetzt wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

19. Artenempfehlungen / Pflanzlisten
Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus folgenden Auswahllisten zu verwenden:

19.1 Bioökologisch wertvolle Baumarten (einheimisch und nicht heimisch):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus carnea
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Apfeldorn	Crataegus lavallei ´Carrierei´
Walnuss	Juglans regia
Zierapfel	Malus sp.
Vogelkirsche	Prunus avium
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbaum-Hochstämme	

19.2 Gebietstypische Straucharten für Gebüschpflanzungen:

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildbirne	Pyrus pyraster
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

19.3 Bioökologisch wertvolle, nicht heimische Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier sp.
Zierquitte	Chaenomeles sp.
Runzelige Felsenmispel	Cotoneaster bullatus
Scharlach-Weißdorn	Crataegus coccinea
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavallei ´Carrierei´
Ölweide	Eleagnus angustifolia
Sanddorn	Hippophae rhamnoides)
Feuerdorn	Pyracantha sp.
Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolia
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Kartoffelrose	Rosa rugosa

NACHRICHTLICHE HINWEISE

A. Artenschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

B. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

C. Bodenveränderung
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen, zudem ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

D. Erdwärme
Durch die Lage in Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie derzeit unzulässig.

E. Flächen für Feuerwehr
Bei der Bebauung im rückwärtigen Bereich sind ggf. Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen, wenn die für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, siehe § 5 HBO sowie Anhang HE 1 H-VV TB (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

F. Freiflächenplan
Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan zur Verbesserung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücke (Erhaltung / Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen, etc.) einzureichen.

G. Grundwasser
Es wird davon ausgegangen, dass hoch anstehendes Grundwasser im gesamten geplanten Baugebiet auftritt. Aus diesem Grund wird vor der Errichtung von baulichen Anlagen empfohlen ein Bodengutachten durchführen zu lassen zur Bestimmung der Baugrube, Gründung und weiteren baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungsschäden des Bauwerks.

H. Grundwasserhaltung
In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

I. Hausnummern
Zur Wahrnehmung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur besseren Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

J. Kampfmittelbelastung
Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Monitionsbelastung o.ä.) befinden. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

K. Leitungsschutzmaßnahmen (hinsichtlich Baumpflanzungen)
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" hinsichtlich geplanter Baumstandorte ist zu beachten.

L. Lichtemittierende Anlagen
Lichtemittierende Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlage die empfohlenen Werte der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft (LiTG) e.V., Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin nicht überschreiten.

M. Nachbarschaftsgesetz
Zur Konfliktminimierung und zur Wahrung guter nachbarschaftlicher Verhältnisse wird hier auf das Hessische Nachbarschaftsgesetz verwiesen.

N. Niederschlags- und Oberflächenwasser
Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zisternen zum Auffangen von Niederschlagswasser sind auftriebssicher herzustellen.
Bei Versickerungsanlagen auf dem Grundstück, ist der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird eine Versickerungsanlage evtl. in diesem Gebiet nicht möglich sein, es wird daher empfohlen ein Bodengutachten durchzuführen. Ggf. wird eine breitflächige Versickerung z.B. über flache Mulden möglich sein. Die zur Versickerung notwendige Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

O. Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III b des festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG-ID 433-002) für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Allmendfeld des Gruppenwasserwerks Ried (heute Hessenwasser GmbH & Co. KG). Die entsprechende Verordnung vom 04.10.1972 (StAnz 45/72 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I,S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 09.12.2022 (BGBl. S. 764, 766)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I 1274; 2021, 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. S. 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) i. d. F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 30.09.2021 (GVBl. S. 618)

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	vom	13.07.2023
OFFENLAGEBESCHLUSS	vom	13.07.2023
OFFENLAGE gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	04.08.2023 04.09.2023
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	27.07.2023 04.09.2023
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 (1) BauGB	vom	05.10.2023

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie den Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Zwingenberg, den 19. OKT. 2023

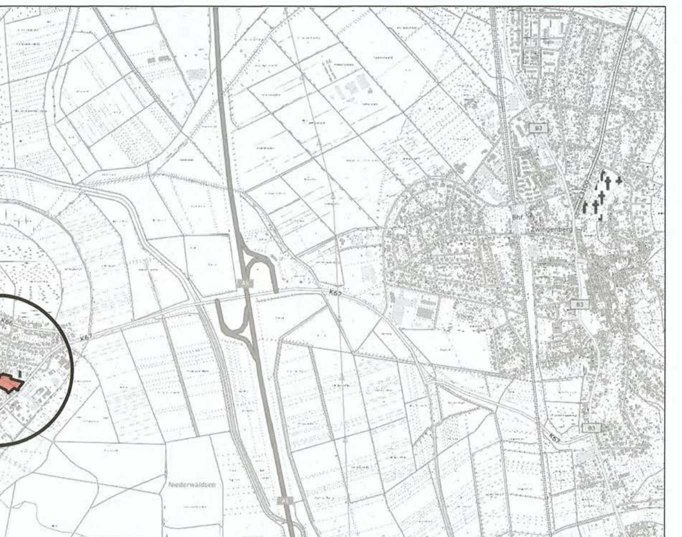
Dr. Holger Habich, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / RECHTSKRAFT:

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch amtliche Bekanntmachung vom 20.10.2023

Zwingenberg, den 23. OKT. 2023

Dr. Holger Habich, Bürgermeister



STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. RO24
(006-31-22-3051-004-RO24-01)

1. ÄNDERUNG "NÖRDLICH DER HAUPTSTRAßE" IN RODAU

BESTEHEND AUS:	-1- BLATT PLANTEIL -1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG
DATUM	05. September 2023
PLANGRÖßE	1.865 x 594 mm

NORDEN

MAßSTAB M 1:500
0 10 20 30 40 50
Meter

Bearbeitet durch:
AG 5 Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Klie BDA · Kornmayer · Krause · Swoboda
Arheilger Straße 52 · 64289 Darmstadt · www.ag5-architekten.de