

FESTSETZUNGEN

OBSTBAUM
PFLANZBINDUNG VORH. BÄUME UND OBSTBÄUME
FICHTE (4), SCHENKPFESSE (II), WEIDE (II)
§ 9 (1) 25. b) BauGB

PFLANZBINDUNG VORH. BÄUME UND STRÄUCHER (GEHÖLZGRUPPEN)
EBER (II), FEISENSPFL (II), FLEDERN (II), FICHTE (4), FLEDER (II), FORSTHE (II), GÖLDREGEN (II),
HASEL (II), HIRSCH (II), HOLZKIE (II), KIEFER (II), KIRSCHENBEE (II), KÖNIGWITZE (II),
LEBENSBAUM (II), OST (II), RANIKELSTRAUCH (II), ROSE (II), SCHENKPFESSE (II),
SPERSTRAUCH (II), TAMARISKE (II), TANNE (II), WACHOLDER (II), WEIGE (II)
§ 9 (1) 25. b) BauGB

ANPFLANZEN EINER MEHRREIHIGEN PFLANZUNG AUS STANDORTTYPISCHEN
LAUBBÄUMEN UND LAUBSTRÄUCHERN
LAUBBÄUME: Z.B. ESCHEN (FRAXUS EXCELSIOR), FELDORN (ACER CAMPESTRE),
HÄMBLICHE (CARPINUS BETULUS), VOGELBEEBE (SORBUS AUCUPARIA), VOGELKIRSCH (PRUNUS AVIUM),
WEISSBIRKE (BETULA PENDULA), WILDAPFEL (MALUS COMMUNIS), WILDROSE (PYRUS COMMUNIS)
LAUBSTRÄUCHER: Z.B. HARTREGEL (CORNUS MAS), HASEL (CORYLUS AVELLANA),
HECKENKIRSCH (LONICERA XYLOSTEUM), HUNDROSE (ROSA CANINA), ROTES HARTREGEL
(CORNUS SANGUINEA), SALWEIDE (SALIX CAPREA), WOLLIGER SCHNEEBALL (VIBURNUM LANTANA)
ZUR DURCHGRÜNDUNG DES BAUGEBIETES, EINGÄNGE UND ZUFahrTEN
DURCH DIE PFLANZUNG SIND NICHT GESTATTET.
GRÖSSE LAUBBÄUME 16/18cm STAMMUMFANG (10% DER PFLANZFLÄCHE)
GRÖSSE LAUBSTRÄUCHER 60/80cm (90% DER PFLANZFLÄCHE)
ABSTAND LAUBBÄUME 10,00m, ABSTAND DER GEHÖLZE 1,25-1,50m
§ 9 (1) 25. a) BauGB

GROSSKRONIGER OBSTBAUM HOCHSTAMM ODF
LAUBBAUM: Z.B. APFEL, BIRNE, HAUSZIMTSCHE, MALUS,
HÄMBLICHE (CARPINUS BETULUS), SPITZORN (ACER PLATANOIDES),
VOGELBEEBE (SORBUS AUCUPARIA), WEISSBIRKE (BETULA PENDULA),
WINTERLINDE (LILIA CORDATA)
PFLANZUNG VON EINEM BAUM PRO 200,00qm ÜBERBAUBARER
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
GRÖSSE LAUBBÄUME 18/20cm STAMMUMFANG
GRÖSSE OBSTBÄUME 10/12cm STAMMUMFANG
§ 9 (1) 25. a) BauGB

ANPFLANZEN VON GROSSKRONIGEN STANDORTTYPISCHEN
LAUBBÄUMEN ZUM ÜBERSTELLEN DER STELLPLÄTZE
Z.B. ESCHEN (FRAXUS EXCELSIOR), FELDORN (ACER CAMPESTRE),
WINTERLINDE (LILIA CORDATA)
PFLANZUNG VON EINEM BAUM PRO 3 STELLPLÄTZE
GRÖSSE LAUBBÄUME 18/20cm STAMMUMFANG
§ 9 (1) 25. a) BauGB

ZUSÄTZLICHE GROSSKRONIGE LAUBBÄUME ZU DEN GRÜN-
ORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
Z.B. FELDORN (ACER CAMPESTRE), HÄMBLICHE (CARPINUS BETULUS),
VOGELBEEBE (SORBUS AUCUPARIA), WEISSBIRKE (BETULA PENDULA)
ALS BAUM FÜR DEN KINDERSPIELPLATZ
PFLANZUNG VON EINEM BAUM PRO 200,00qm FLÄCHE
GRÖSSE LAUBBÄUME 18/20cm STAMMUMFANG
§ 9 (1) 25. a) BauGB

ANPFLANZEN VON KLETTERPFLANZEN
Z.B. EFFELWEIDE (HELIX), WEIDENWEIN (PARTHOCISSUS TRICOSPATA)
ALS VERTIKALBEGRIFFUNG, 1 KLETTERPFLANZE PRO 300qm
FENSTER- UND TÜRLÖSER BEREICH
§ 9 (1) 25. a) BauGB

GRENZE DER OFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 (1) 11. BauGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: STELLPLÄTZE
FÜR DIE STELLPLÄTZE UND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN
§ 9 (1) 11. BauGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
HIER: RANDFELDWEG
ALS WIESENFELDWEG AUSZUBILDEN
§ 9 (1) 11. BauGB

BAUGRENZE § 23 (3) BauNVO

BAULINIE § 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
HIER: GARAGEN
FÜR DIE ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
SIND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN
§ 9 (1) 4. BauGB

PLANFESTSETZUNGEN

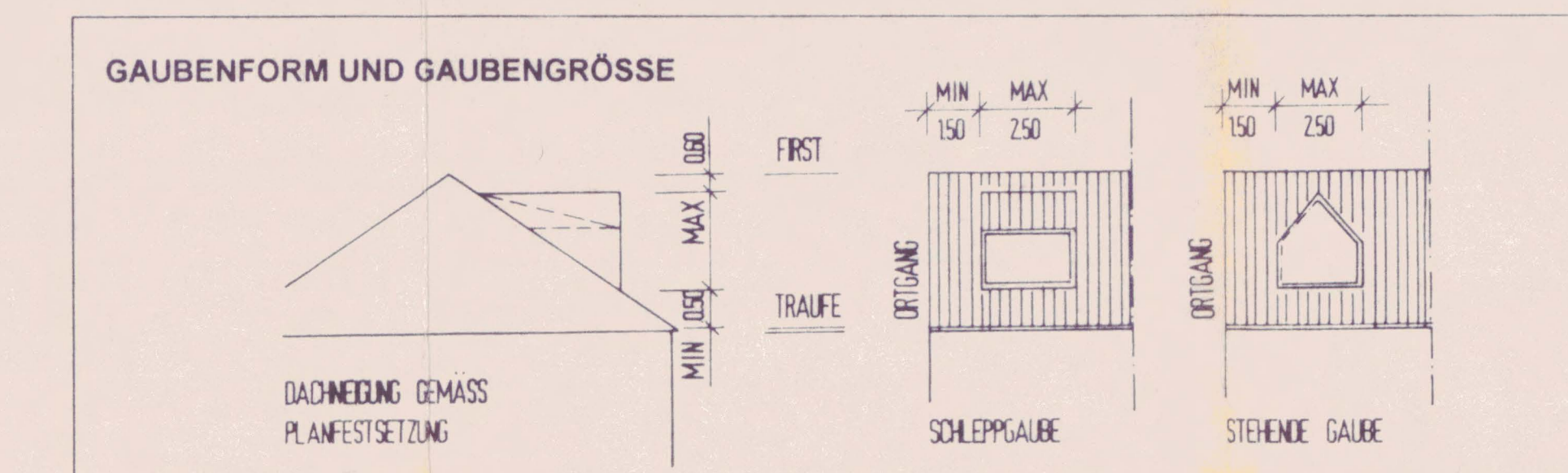
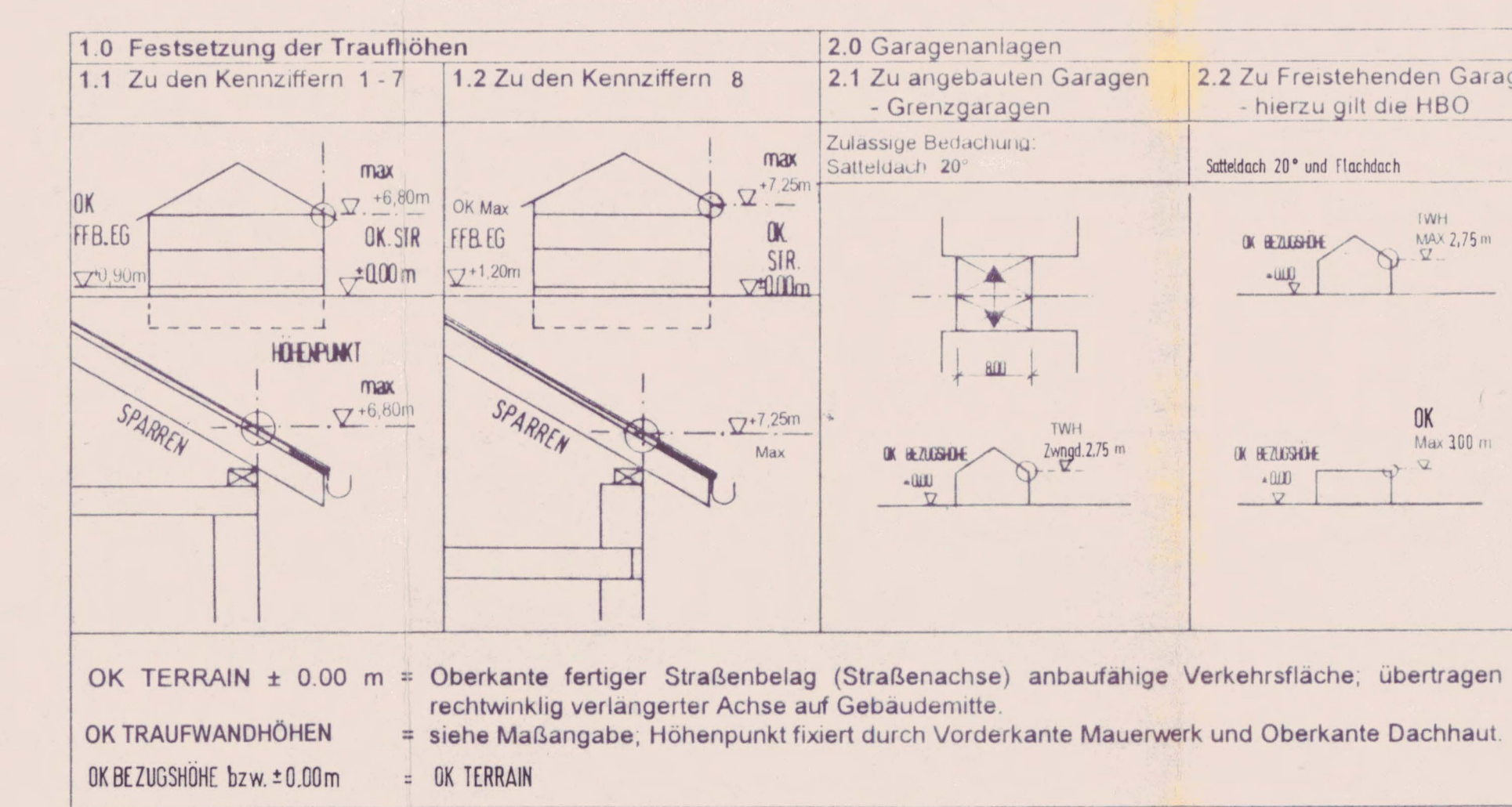
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil 1 Nr. 61)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. August 1993 (GVBl. I S. 1408) in Verbindung mit
Hessisches Naturschutzgesetz vom 19. September 1990 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 1996 (GVBl. I S. 103)
Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14. März 1990 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juli 1996 (BGBl. I S. 330)
Hessische Gemeindeverfassung in der Fassung vom 12. September 1990 (GVBl. I S. 462)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 09. Dezember 1964 (GVBl. I S. 775, 793)

Table with 5 columns: KENN-ZIFFER, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG, ANGABEN UND HINWEISE, ANMERKUNGEN

BETRIFFT ALLE KENNZEICHNER
Bedingt durch die besonderen Bodenverhältnisse wird empfohlen, grundstücksbezogen ein
Bodengutachten für die Gründung einzuholen. Aufgrund der Grundwasserhöhe wird empfo-
hlen, den Keller technisch als selbst dichte Wanne auszuführen.
STÄDTBEBAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 10. NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)
11. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Vorkragentische und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenze überschritten werden, wenn sie im Erdreich nicht länger als 1,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. Die weiteren Festsetzungen gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) § 5 sind zu beachten. Diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen BauGB § 9 (1) Nr. 2
12. Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 1-5
Allgemeines Wohngebiet. Die Ausnahmen nach BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig. BauNVO § 1 (6)
13. Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 7
Vorfeld. Nicht zulässig sind Gartenaufbauten und Terrassen (BauNVO § 1 (6))
Ausnahmen nach BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig. BauNVO § 1 (6)
14. Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 8
Mischgebiet. Nicht zulässig sind Terrassen und Vergründeranlagen. BauNVO § 1 (5). Ausnahmen nach BauNVO § 6 (3) sind nicht zulässig.
20. NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN
21. Stellplätze, befestigte Wege und Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen, vegetationsfähigen Belag (Rasenmatte, Rasengittersteine o.ä.) zu befestigen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in selbst abfließenden Gräben oder Versickerungsrinnen nach § 17 Abs. 1 Nr. 4 zu entsorgen.
22. Strassen- und Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugewänge als zusammenhängende Flächen anzulegen und zu unterhalten. HBO § 87 (1) Nr. 5.
23. Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 1-7
Dächer mit Kniestock sind gemäß "Ergänzenden Planfestsetzungen" PK 1 nicht zulässig.
24. Betrifft nur Baugebiet mit der Kennziffer 8
Dächer mit Kniestock sind gemäß den Höhenangaben "Ergänzende Planfestsetzungen" PK 1, 2 zulässig.
25. Dachaufbauten wie Gauben etc. sind zulässig. Form und Größe der Festsetzung "Gaubenform und Gaubengröße" (Ergänzende Planfestsetzung) gilt zu entnehmen. Dachansätze sind bis zu einer Breite von 2,50 m je Dachfläche zulässig. Die Dachansätze dürfen bis max. 0,6 m über First vor- oder halbhochschichtige Bodenmaterial (HDSCHG § 19) im Bereich des Pfingelbereiches nicht übersteigen. Nach § 20 des Hess. Denkmalgesetzes (HDSCHG) sind nach Baubestimmungen der Ortspläne der Gemeinde und des Landes für denkmalwertige Häuser zu erkennende Merkmale wie Mauer- oder Putzoberflächen und Fundamente sind nicht nur unverzüglich zu erhalten, sondern auch zu schützen. Unverändert zulässig.
26. Das Oberflächenwasser (Mischwasser) von Dachflächen, privaten Hof- und Viehplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und nicht dem Grundwasser wieder zuzuführen. Das Regenwasser ist für die Gartenbewässerung zu verwenden. Die Bodenverhältnisse sind zu berücksichtigen. Hessisches Wassergesetz § 51 Abs. 3
27. Die Lagerung von Gesteinsabfällen ist bei der unteren Wasserbehörde anzugeben. HBO § 53 (3) 9
28. Strassen und Zugewänge zu Gebäuden sind für Rettungsfahrzeuge nach einer Achslast von mind. 10 t zu befestigen. Die DIN 1010 "Flächen für Feuerwehr" ist bei den Strassenbauten zu beachten. HBO § 53 (3) 7
29. Vor- oder halbhochschichtige Bodenmaterial (HDSCHG § 19) im Bereich des Pfingelbereiches sind nicht zulässig. Nach § 20 des Hess. Denkmalgesetzes (HDSCHG) sind nach Baubestimmungen der Ortspläne der Gemeinde und des Landes für denkmalwertige Häuser zu erkennende Merkmale wie Mauer- oder Putzoberflächen und Fundamente sind nicht nur unverzüglich zu erhalten, sondern auch zu schützen. Unverändert zulässig.
30. NEBENANLAGEN
Garagen und Stellplätze
31. Notwendige Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der Stadt Zwingenberg herzustellen und zu unterhalten. BauGB § 9 (1) Nr. 4
32. Die im Partial ausgegrenzten Flächen für Garagen (GA) und Stellplätze (ST) sind vorrangig zu beachten. Die im Plan als erdbeerliche GA/ST sind nur unter der Voraussetzung der Verwendung von Rasengittersteine oder Rasengittersteinen zulässig. BauGB § 9 (1) Nr. 4
33. Der Abstand von Garagenanlagen von der Strassenkante muss mind. 5,00 m betragen. BauGB § 9 (1) Nr. 11
34. Betrifft nur Baugebiet Kennziffer 1, 2 + 4
Für nebenanliegende Garagen im Gebäudefuß ist eine bindende Traufhöhe von 2,75 m o.D. Fahrländische festgesetzt. Als Befestigung sind nur Sattelböden mit 20 Grad Dachneigung zulässig. Die Gestaltung und Farbgebung von Außenwänden und Befestigung ist gleich zu halten. Die "Ergänzenden Planfestsetzungen" PK 2 sind zu beachten. BauGB § 9 (1) Nr. 1 + 2

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN



Main planning map showing building footprints, green spaces, and infrastructure. Includes title 'Bebauungsplan „Auf dem Brunnen“ Stadtteil Rodau Stadt Zwingenberg mit integriertem Landschaftsplan'. Features a grid system (1-4, A-D) and various annotations like 'Landwirtschaftlicher Betrieb', 'Wasserschutzzone III b', and 'Loch'. Includes a scale bar and a north arrow.

Administrative section of the planning document. Includes 'BEBAUUNGSPLAN' details, 'PLANVERFAHREN' (Aufstellung, Entwurf, Auslegung), 'RECHTSKRAFT', and 'STADT ZWINGENBERG' logo. Contains official stamps, signatures, and dates. Includes a small map of the region and a legend for the plan.