

# BEBAUUNGSPLAN NR. 5

AUF DER EBENE

DER STADT

# Zwingenberg

in der Fassung vom 17.11.77

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN :

\* BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

GEÄNDERT 18.2.1977 BRENNER

7,08 ha

BL. GR. 117x 61

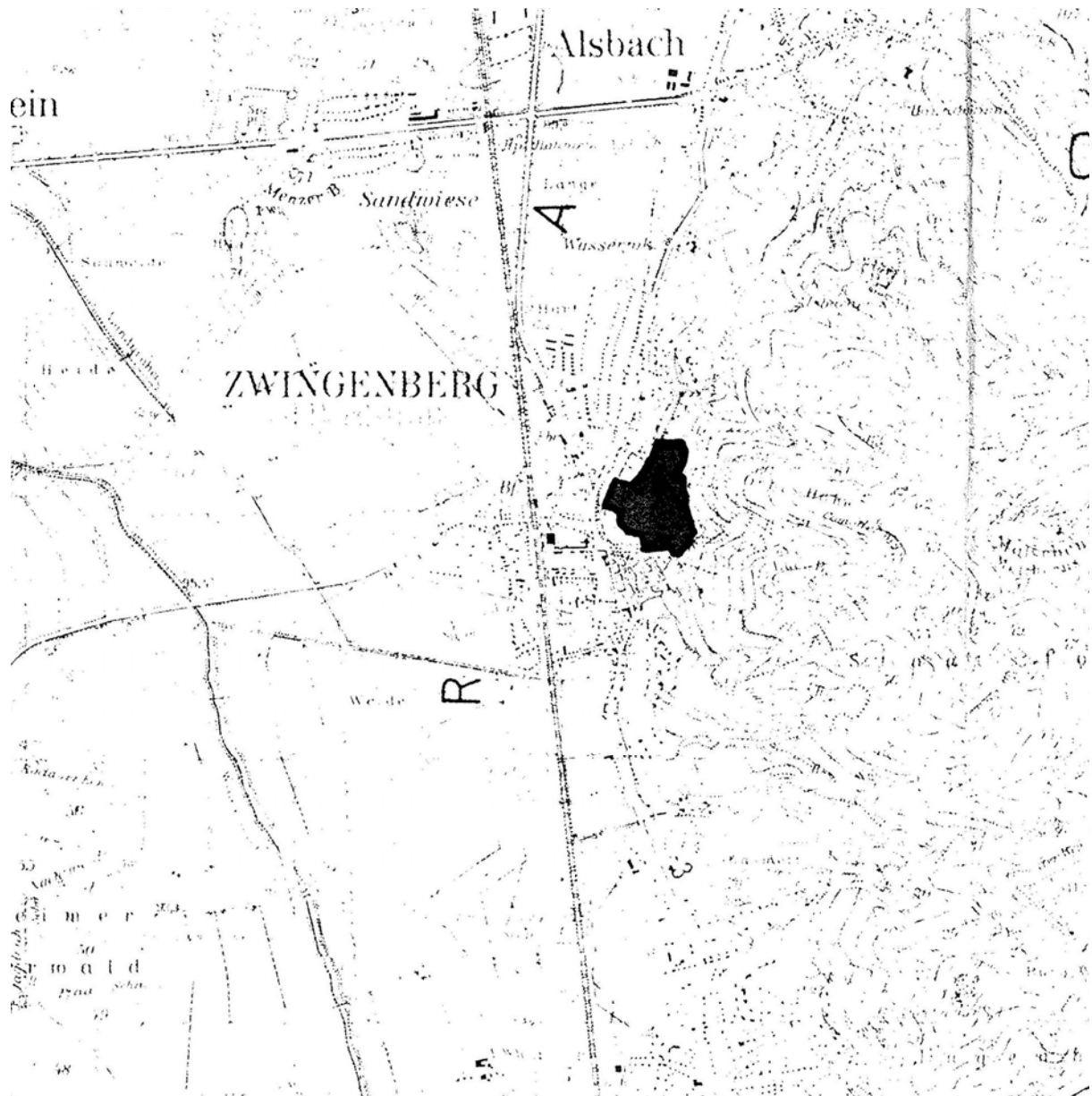
STADT UND REGIONALPLANUNG  
ARCHITEKTEN DIPLOM-INGENIEURE  
RAU LÖHR WIEDENROTH

61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437

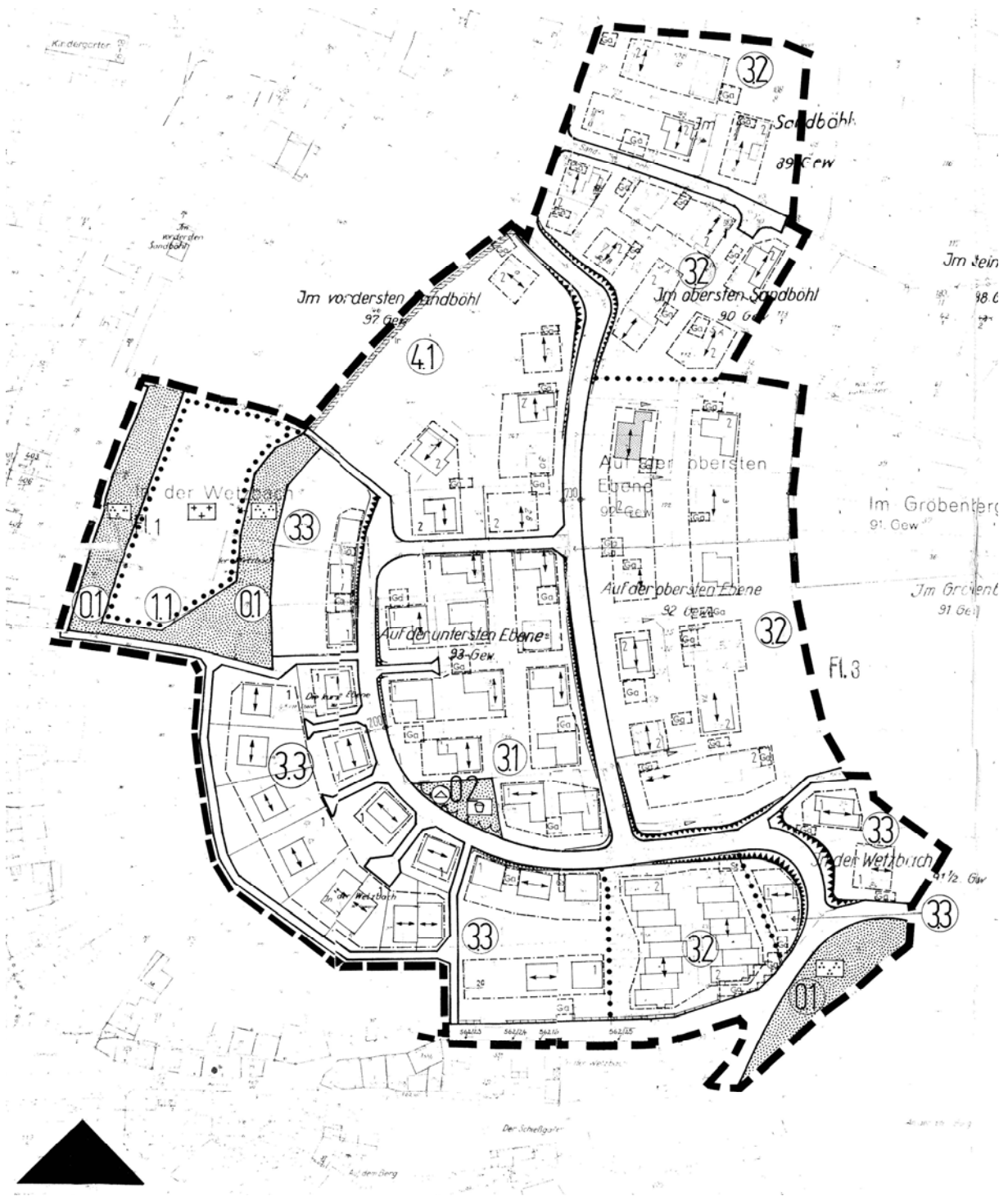
M. 1: 1000

GZ. KRIEGSMANN

DATUM 22. 6. 1976

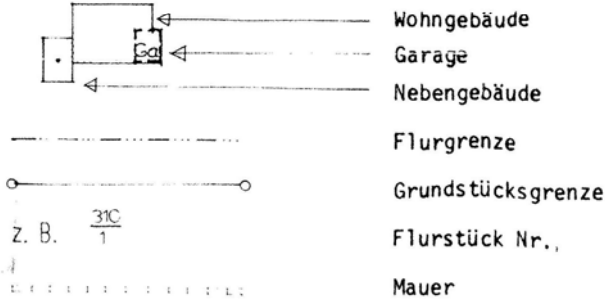


ÜBERSICHTSPLAN ZW 5  
AUSSCHNITT TOPOGRAPHISCHE KARTE 6217 ZWINGENBERG  
M 1: 25 000

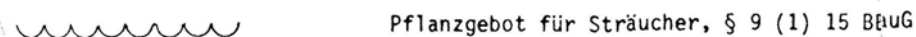
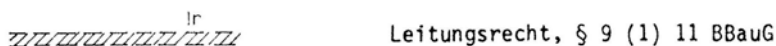
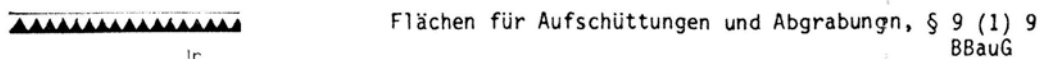
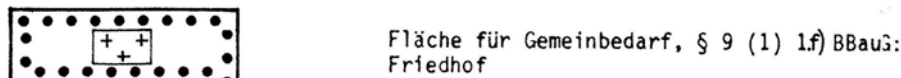
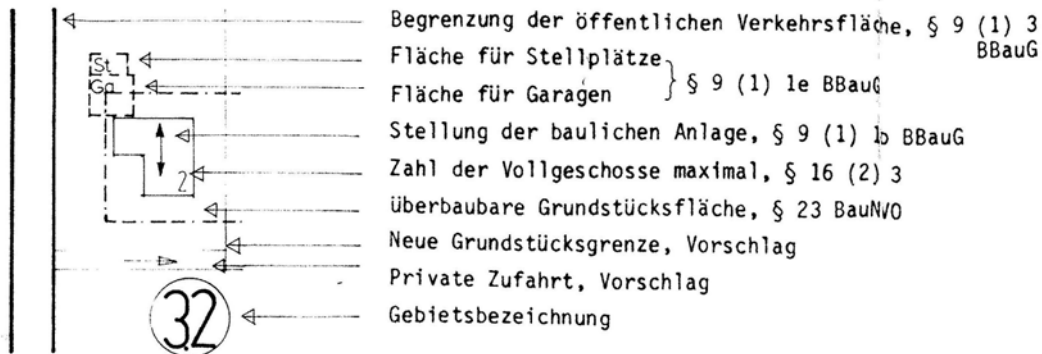
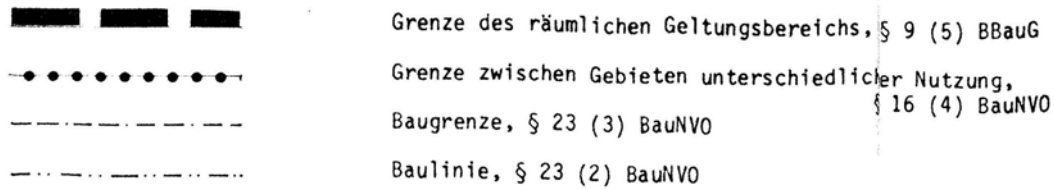


# ZEICHENERKLÄRUNG

## BESTAND



## PLANUNG



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

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

Gebiet	Art der bau- lichen Nutzung	Maß der bau- lichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 1 b BBauG	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungsein- schränkungen. BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968
	§ 9 (1) 1 a BBauG					
		Zahl der Voll- geschosse max.	Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl		
		Z	GRZ	GFZ		
0.1	Grünfläche gem. § 9 (1) 8 BBauG					Grünanlage. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
0.2						Kinderspielplatz Bauliche Anlagen sind nur zulässig, so- weit sie der Funktion des Kinderspiel- platzes dienen. Ausnahmsweise können Anlagen zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen, z.B. Trafostationen.
1.1	Baugrund- stück für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 1 f BBauG					Friedhof
3.1	WR	1	0,4	0,4	o	gem. § 1 (4) sind Ausnahmen gem. § 3 (3) nicht zulässig.
3.2	Reines Wohn- gebiet gem. § 3 BauNVO	2 ⊗	0,4	0,7	offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO	⊗ einschl. einem durch die Hanglage bedingten mehr als 50 v.H. freistehenden Untergeschoss
3.3		1	0,3	0,5		
4.1	WA  Allgem. Wohn- gebiet gem. § 4 BauNVO	2	0,4	0,7	offene Bauweise gem. § 2 (2) BauNVO	Gem. § 1 (5) BauNVO sind nur Ausnahmen gem. § 4 (3) 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig. Sonstige Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (2) BBauG

und des § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.6.1961 (GVBL S. 86; GVBL II 361 - 15), geändert durch Neuordnung vom 18.3.1965 (GVBL I. S. 63) und vom 23.7.1970 (GVBL I, S. 451)

## 1.0 Dächer

- 1.1 Zulässig sind in allen Gebieten geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen  $18^{\circ}$  und  $38^{\circ}$ , im Gebiet 3.3 nur zwischen  $33^{\circ}$  und  $38^{\circ}$
- 1.2 Drempel sind nicht gestattet. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, so darf dieser die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.
- 1.3 Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

## 2.0 Einfriedigungen

- 2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig
  - a) Rasenkantensteine
  - b) lebende Hecke max. 0,90 m hoch.
- 2.2 Massive Grundstückseinfassungen sind nicht gestattet. Höhenunterschiede, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Straßenbau zwischen der Straße und dem natürlichen Anschnitt der Grundstücke entstehen, sind hangseits und talseits auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Gefahr besteht, daß hangseits das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird und sich talseits der Bürgersteig senkt. In diesem Fall sind Stützmauern gestattet. Talseits darf Oberkante Stützmauer nicht höher als 0,10 m über Straßenniveau errichtet werden. Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gestattet. Die Höhe der Stützmauern muß aus dem Bauantrag ersichtlich sein.
- 2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune von 0,90 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseitig verdeckt werden (max. Höhe 1,60 m).
- 2.4 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

## 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 3.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
- 3.2 Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe über 6 m hinter der 6 m-Linie zulässig.

## 4.0 Beheizungsart

- 4.1 Um Auflagen der Bauaufsicht gem. § 47 HBO bzw. DVO § 15 (2) zu vermeiden, wird empfohlen, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Auf der Ebene" eine emissionsarme Heizungsart (Gas bzw. Elektro) vorzusehen.

# PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Landrat  
des Kreises Bergstraße  
Katasteramt Heppenheim



Heppenheim, den **26. Mai 1978**

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom **1.6.64**.  
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den **27.12.77**

Bürgermeister



Als Entwurf beschlossen gem. § 2 (1) BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom **17.11.77**.  
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den **27.12.77**

Bürgermeister



Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom **3.1.78** bis **3.2.78**. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am **23.12.77** im Bergsträßer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Zwingenberg, den **6.2.78**

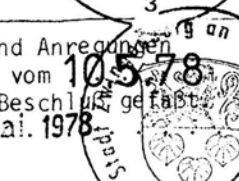
Bürgermeister



Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom **10.5.78** wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluss gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am **23. Mai 1978** schriftlich mitgeteilt.

Zwingenberg, den **29. Mai 1978**

Bürgermeister



Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am **10. Mai 1978**.  
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den **29. Mai 1978**

Bürgermeister



Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom **13. Juli 1978** Az.: V/S 643/1101  
Darmstadt, den **13. Juli 1978** Der Regierungspräsident

Im Auftrag gez *Hensel*

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO vom **25. Juli 1978** bis **28. Aug. 1978** öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am **21. Juli 1978** im Bergsträßer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Der bebauungsplan ist somit am **21. Juli 1978** rechtsverbindlich geworden.  
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den **29. Aug. 1978**

Bürgermeister

