

PLANBEZEICHNUNG:

BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1,2,3,4, 8,9,10,11,12 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 [BGBl. I S. 2191] SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. JANUAR 1990.

1. ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DEN BEREICH

"DARMSTÄDTER STRAßE 3-17"

DER STADT

ZWINGENBERG

PLANGRÖßE: 53 x 135

PLAN - NR. ZW 7

BESTEHEND AUS: -1- BLATT PLANTEIL

MAßSTAB 1: 500

ANLAGE: -1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG [§ 9 (8) BAUGB]

VOM: 22.06.1995

-1- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

VOM: 22.06.1995

PLANUNG UND VERFAHREN:



PLANUNGSTEAM DIPL.ING. HÖSEL-RICHTER-SIEBERT
64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070

DARMSTADT, DEN 17.11.1994 HE

GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT: 22.06.1995



ÜBERSICHTSPLAN M = 1:25.000





GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK :
 § 11 BAUGB

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

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

Heppenheim, den 7. März 1996



DER LANDRAT
DES KREISES BERGSTRASSE
KATASTERAMT

IM AUFRAG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



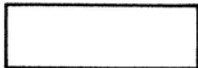
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung



überbaubare Grundstücksflächen



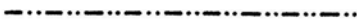
nicht überbaubare Grundstücksflächen



Stellung der baulichen Anlagen;
hier: verbindliche Firstrichtung



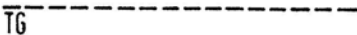
Baugrenzen



Baulinien

OK.1

Kurzbezeichnung der verschiedenen Gebäudehöhen (siehe hierzu textliche Planfestsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen)



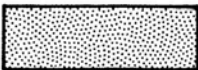
Begrenzung der Tiefgarage soweit diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt



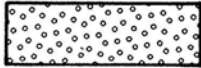
Zufahrt zur Tiefgarage



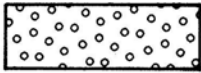
Öffentliche Verkehrsfläche



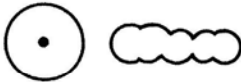
private Grünfläche;
hier: Eigentümergeärten (siehe hierzu Punkt 9.0 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)



private Grünfläche;
hier: Streuobstwiese (siehe hierzu Punkt 10.0 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
hier: Sukzessionsfläche, die der Eigenentwicklung zu überlassen ist
(siehe hierzu Punkt 11.0 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)



zu erhaltende Einzelbäume und Hecken
(siehe hierzu Punkt 1.0 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen)



Kennziffern der Baugebiete

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



unter Denkmalschutz stehendes Gebäude

ZEICHNERISCHE HINWEISE



vorhandene Nadelgehölze



vorhandene standortfremde Laubbäume

+ 97,7

Höhenquoten Straße (über NN)

PLANFESTSETZUNGEN:

Gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. S. 127).

1.0 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen des § 4 a Abs. 2 BauNVO:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im Bereich der Kennziffer 1 bei der rückwärtigen Bebauung oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2.0 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Im Gebiet der Kennziffer 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Gebiet der Kennziffer 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO nicht gestattet. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Zulässige Geschoßfläche

Die maximale Größe der Geschoßfläche wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse, die im Rahmen der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen entstehen können.

3.3 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen des in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Maßes der baulichen Nutzung in dem im Plan dargestellten Umfang zulässig.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Gebiet der Kennziffer 1 werden für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile gemäß § 18 BauNVO folgende maximale Höhen - bezogen auf NN - festgesetzt:

OK.1 : 114,00 m über NN
OK.2 : 111,60 m über NN
OK.3 : 101,80 m über NN
OK.4 : 109,90 m über NN

Im Gebiet der Kennziffer 2 beträgt gemäß § 18 BauNVO die maximale traufseitige Außenwandhöhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut und der Oberkante Straßenmitte 6,50 m.

Vorhandene, genehmigte Gebäude, die von dieser Höhenfestsetzung abweichen, genießen Bestandsschutz. Eine zusätzliche Erhöhung ist nicht zulässig. Im Falle eines Neubaus gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,50 m.

3.5 Überschreitung von Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird bestimmt, daß im Gebiet der Kennziffer 1 ein Vortreten von Balkonen über die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig ist.

4.0 Bauwerksabstände

Im Gebiet der Kennziffer 1 werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen von Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 6 Abs. 13 Satz 1 HBO geringere Abstandsflächen und Abstände, als nach § 6 HBO zugelassen, bindend bestimmt.

Im Gebiet der Kennziffer 2 gilt die unter Punkt 1.0 getroffene bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Bauwerksabständen.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen/Landschaftsplanung

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden in einem Teil 2 textliche Festsetzungen getroffen (siehe gesonderte Anlage).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1.0 Bauwerksabstände

Gemäß § 87 (1) Nr. 6 b HBO wird bestimmt, daß zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes der Kennziffer 2 dort geringere, als die in § 6 (4) bis (6) und (9) vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind. Dabei ergeben sich die jeweiligen Mindestmaße aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bplanes (überbaubare Grundstücksflächen).

2.0 Baugestaltungsfestsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 1 HBO)

2.1 Dachform

- Das Satteldach gilt als verbindliche Dachform.
- Für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude "Darmstädter Straße" 17 gilt das Walmdach als verbindliche Dachform.
- Für vorhandene andere Dachformen gilt Bestandsschutz.
- Flachdächer sind generell unzulässig, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- Für Garagen und "Carports" gilt ebenfalls das Satteldach als verbindliche Dachform. Daneben sind auch flachgeneigte Pultdächer auf Garagen und "Carports" zulässig. Bei benachbarten Garagen und "Carports" ist eine einheitliche Dachausbildung durch eine gemeinsame Baulast sicherzustellen. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind nur auf Garagen, "Carports" und Nebenanlagen zulässig, wenn sie als begrünte Dächer ausgeführt werden, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Dachgärten genutzt werden.

2.2 Dachneigung

- Für die Kennziffer 1 gilt: zwingend 40°. Ausgenommen hiervon ist das denkmalgeschützte Gebäude "Darmstädter Straße" 17.
- Für die Kennziffer 2 gilt: 35° - 45°.

2.3 Dachüberstände

- Für alle Kennziffern gilt: am Giebel maximal 30 cm, an der Traufe maximal 40 cm über die Außenwand hinaus.

2.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- Dacheinschnitte sind dort nicht zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- Dachflächenfenster sind dort nicht zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind; stattdessen sind Gauben einzubauen.
- Gauben sind als Einzelgauben auszuführen; Gaubenbänder und aufgeklappte Gauben sind unzulässig.
- Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,0 m.
- Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

2.5 Dacheindeckung

- Rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel, Biberschwänze und Schiefer sind zulässig.
- Es sind auch Betondachsteine in rotem oder rotbraunem Farbton zugelassen, dies gilt nicht für das Kulturdenkmal.
- Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Solardächer sind zulässig.

2.6 Fassadengestaltung

- Es sind nur (mineralische) Reibe- bzw. Kratzputze in hellen Farben sowie Holzverkleidungen zulässig.
- Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind - auch im Sockelbereich - unzulässig.
- Soweit vorhanden, sind auch Natursteinfassaden zulässig.

2.7 Balkone

- Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen, sind nicht zulässig; sie dürfen 2/3 der Gebäudelänge / -breite nicht überschreiten.
- Brüstungselemente aus Kunststoff sind unzulässig.

2.8 Einfriedigungen

- Im Bereich der privaten Grünflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beträgt die max. zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen 1,20 m über Oberkante natürlichem Gelände. Es sind nur "offene", durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Vorrangig sind "lebende" Einfriedigungen zu wählen (siehe gründerische Festsetzungen). Zur Sicherung der Grundstücke sind nur ummantelte Drahtgeflechtzäune sowie senkrechte Lattenzäune aus Holz zulässig.
- Straßenseitige Mauern und Tore dürfen bei Neuerrichtung eine Höhe von max. 1,75 m ab Oberkante Straßenachse nicht überschreiten.

2.9 Tore

Tore sind aus Holz zu errichten. Die Verwendung von Kunststoffpaneelen ist unzulässig.

2.10 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung.
Warenautomaten an Außenwänden dürfen die Baufluchtlinien nicht mehr als 0,20 m überragen.
Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig.
Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

2.11 Gerätehütten




Gerätehütten innerhalb der privaten Grünfläche - Eigentümergeärten sind in Holzbauweise mit einer dunklen Dacheindeckung und Fassaden in gedeckten Farbtönen zu errichten.

HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Stadt Zwingenberg. Die Einschränkungen und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Für den Bereich der Stadt Zwingenberg besteht eine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser. Diese Satzung gilt für den Neubau baulicher Anlagen im Sinne der Hess. Bauordnung. Danach ist zur Schonung des Wasserhaushalts für die Toilettenspülung und die Grünflächenbewässerung das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen aufzufangen und zu nutzen, wenn es sich um einen Neubau baulicher Anlagen auf einem unbebauten Grundstück (Bauplatz) handelt oder eine bauliche Erweiterung vorgenommen wird, die eine Grundfläche von mehr als 50 qm aufweist. Die näheren Bestimmungen der Satzung sind zu beachten. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen wird von der Stadt Zwingenberg gefördert.
3. Das Hanggelände besteht voraussichtlich aus Löß- und Lehmschichten mit dazwischenliegenden Sandschichten. Wegen der anzunehmenden Abbruchgefahr wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten ein Bodengutachten einzuholen.
4. Da die von der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für ein besonderes Wohngebiet [tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)] überschritten werden [tatsächlich: tags 62,9 dB(A), nachts 55,5 dB(A)], wird für Wohnungen der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.
5. Die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (§ 6 HBO) gelten auch für genehmigungsfreie Gerätehütten im Bereich der Eigentümergeärten.

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:

§ 2(1) BAUGB	06.07.1994		
1. OFFENLAGE VOM:	03.02.1995		
BIS:	27.02.1995		
2. OFFENLAGE v.:	26.06.1995		
§ 3 BAUGB	18.07.1995		Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUß VOM:	26.10.1995		
§ 10 BAUGB			Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:	23.03.1996		
§ 12 BAUGB			Bürgermeister