



Stadt Zwingenberg, Stadtteil Rodau  
Bebauungsplan "Hauptstraße/Im Wiesengrund"  
Gemarkung Rodau, Flur 1, Nr. 11/2 und 26/1

## Bebauungsplan

### "Hauptstraße / Im Wiesengrund"

MST.:

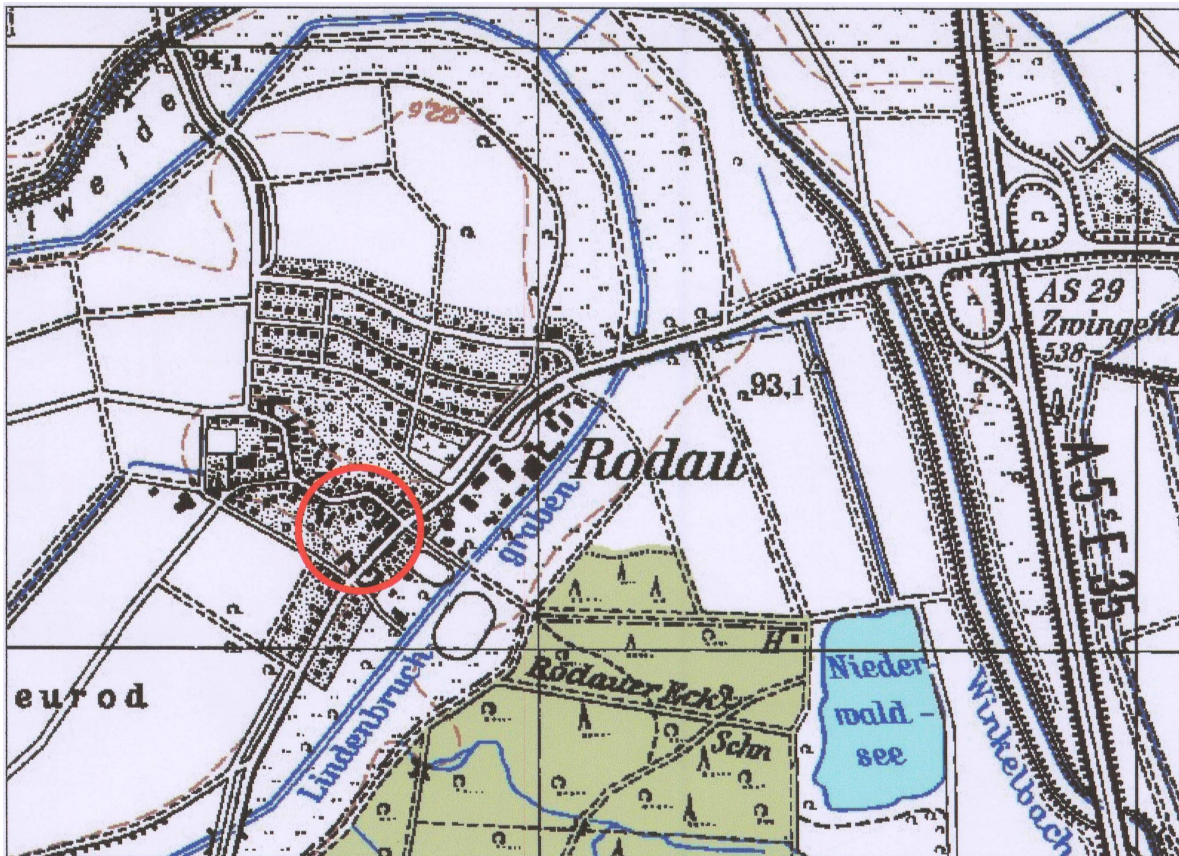
1:500

DATUM: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung  
vom 21.12.2006

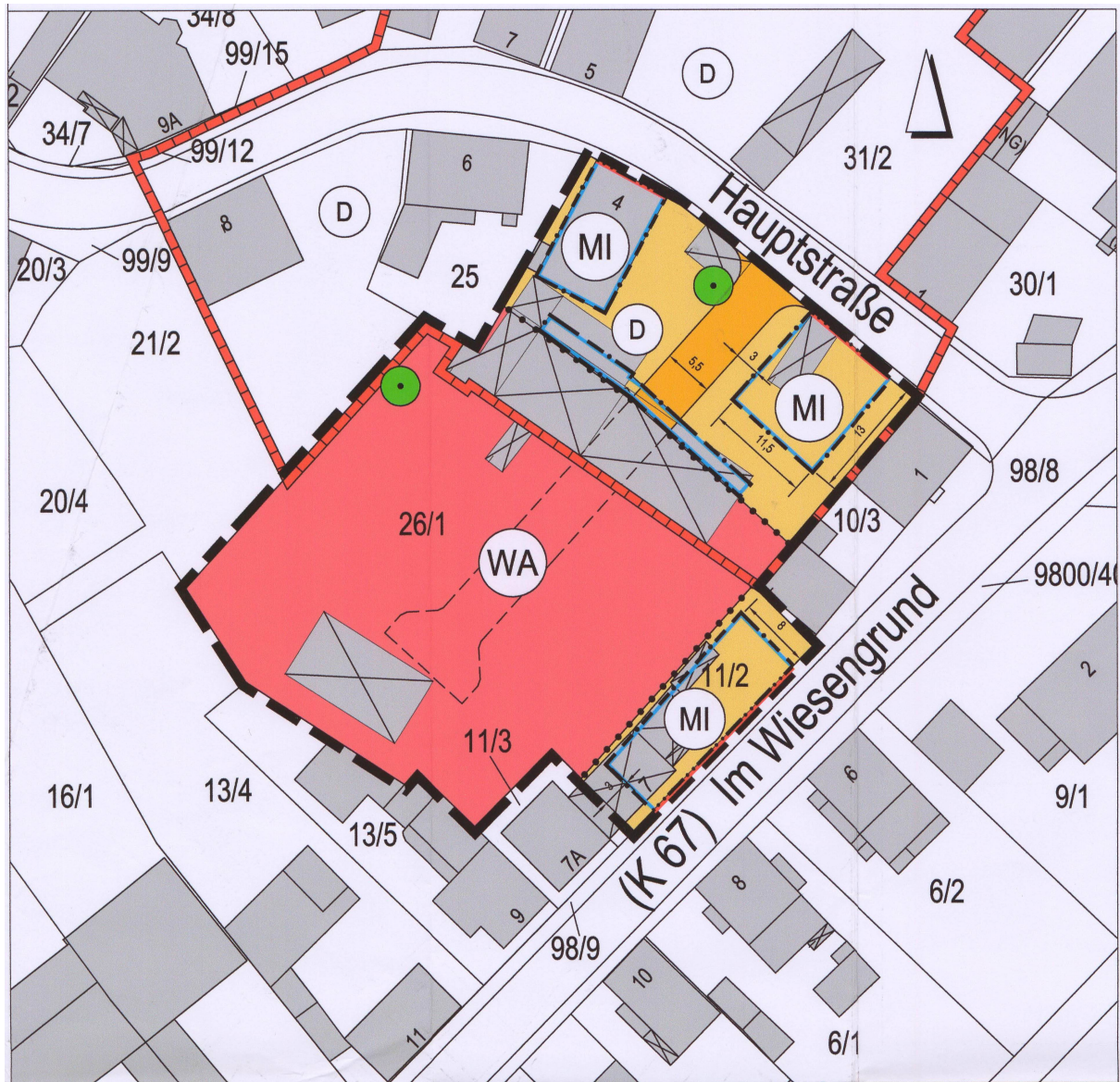
PROJ.-NR.: 1007    GEZ.: us/ej    PLAN-NR.: 3.0


**SARTORIUS + PARTNER**  
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251/1085-0  
Fax.: 06251/1085-10



Übersichtsplan



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			
		GR/ GRZ	Firsthöhe max. <sup>4)</sup>	Traufwandhöhe max. <sup>4)</sup>	
<u>WA</u> 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet <sup>1)</sup> (§ 4 BauNVO)	ao <sup>3)</sup> 	GR 140 m <sup>2</sup>	11,5 m	6,5 m
MI	Mischgebiet <sup>2)</sup> (§ 8 BauNVO)	offen	GRZ 0,6	14 m	7 m

1)

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach

§ 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2)

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs.3 Nr.1 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3)

Abweichende offene Bauweise:

Die max. Gebäudelänge beträgt 15 m.

4)

Angabe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche.

## PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

GR 140 m<sup>2</sup>

Grundfläche mit Flächenangabe

0,6

Grundflächenzahl

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Baulinie



Nur Einzelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

### Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft



Erhalten: Bäume

### Regelungen für den Denkmalschutz



Nachrichtlich: Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Gebäude Bestand



Gebäude Abbruch (geplant)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mögliche innere Erschließung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

#### 1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BaunVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.3 BaunVO durch Bauteile oder Gebäudeteile geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 6,0 m sind. Erforderliche Grenzabstände sind jedoch grundsätzlich einzuhalten.

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

Befestigte Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

Dachflächen von Garagen oder überdachten Stellplätzen sind extensiv oder intensiv zu begrünen.

#### 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen der Grundstücke hat ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

##### **Bäume:**

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Castanea sativa (Esskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Hochstämmige Obstbäume.

##### **Sträucher:**

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus domestica (Speierling), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

### **Kletterpflanzen:**

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tric. "Veitchii" (Wilder Wein).

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

Straucharten: Str 2 x v.; Mindestgröße 100-125 cm;

Baumarten (kleinkronig): Hei 2 x v.; Mindestgröße 125-150 cm;

Baumarten (großkronig): H 3 x v.; Mindeststammumfang 14-16 cm.

### **4. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

### **5. Vernässungsgefahr (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch hohe Grundwasserstände vernässungsgefährdet. Der Grundwasserstand kann stark schwanken. Den Bauherren wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung zu informieren sowie im Rahmen der Bauplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende, bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Gegebenenfalls erforderliche temporäre Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind vorab bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Bemessung der Gebäude wird empfohlen, die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Zwingenberg anzuwenden. Das entsprechende Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO auf Grundlage von § 9 (4) BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr.1 HBO)**

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote, braune und schwarze Farbtöne) zulässig. Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.

Flachdächer sind bei Wohngebäuden nicht zulässig.

Bei Dachvorsprüngen kann die zulässige Traufwandhöhe überschritten werden.

Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Traufänge betragen.

### **2. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr.3 HBO)**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Geländesicherung. Müllbehälter müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht werden.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

### **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO)**

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für das Grundwasser durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächen-

beläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Alternativ können entsprechende Flächen auch seitlich in Grünflächen entwässern.  
Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

### **C. Festsetzungen gemäß § 42 (3) Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**

Um den Wasserhaushalt zu schonen und die Abwasseranlagen zu entlasten, hat das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu verbleiben. Zu diesem Zweck sind auf den Grundstücken Zisternen in Kombination mit Anlagen zur Versickerung oder ausschließlich Anlagen zur Versickerung vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen für den Einbau von Zisternen sind auf Grundlage der DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen Teil 1 zu treffen. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Das in Zisternen gesammelte Wasser ist als Brauchwasser oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Die Grundstücksentwässerung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen und soweit erforderlich von diesen genehmigen zu lassen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag bzw. den bei einer Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hessischer Bauordnung bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlage nachgewiesen wird, dass die Versickerung oder eine sonstige Verwendung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt eventuell wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

### **D. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

#### **3. Baugrund / Grundwasserstände**

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.

#### **4. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden fordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

## 5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III B) der Brunnen „Jägersburger Wald“. Die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### PLANVERFAHREN

<u>Aufstellungsbeschluss</u> des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 02.03.2006
<u>Bekanntmachung</u> des Aufstellungsbeschlusses im Bergsträßer Anzeiger gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am .....
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u> gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt	vom 27.03.2006 bis 05.05.2006
<u>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u> gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben	vom 20.03.2006
<u>Bekanntmachung</u> der öffentlichen Auslegung im Bergsträßer Anzeiger gemäß § 3 Abs.2 BauGB	am 20.07.2006
<u>Öffentliche Auslegung</u> des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 28.07.2006 bis 28.08.2006
<u>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u> gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anschreiben	vom 24.07.2006
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen <u>Satzungsbeschluss</u> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs.1 BauGB	am 21.12.2006

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat  
der Stadt Zwingenberg



*A. Thiedt*  
Unterschrift  
Erste Stadträtin

Rechtskräftig durch Bekanntmachung  
gemäß § 10 Abs.3 BauGB

am 14.07.2007

Der Magistrat  
der Stadt Zwingenberg



*A. Thiedt*  
Unterschrift  
Erste Stadträtin

### RECHTSGRUNDLAGEN

- o Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  - o Baugesetzbuch (BauGB)
  - o Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - o Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
  - o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - o Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - o Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.