



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan ZW 11 "Im hinteren Diebbaum"

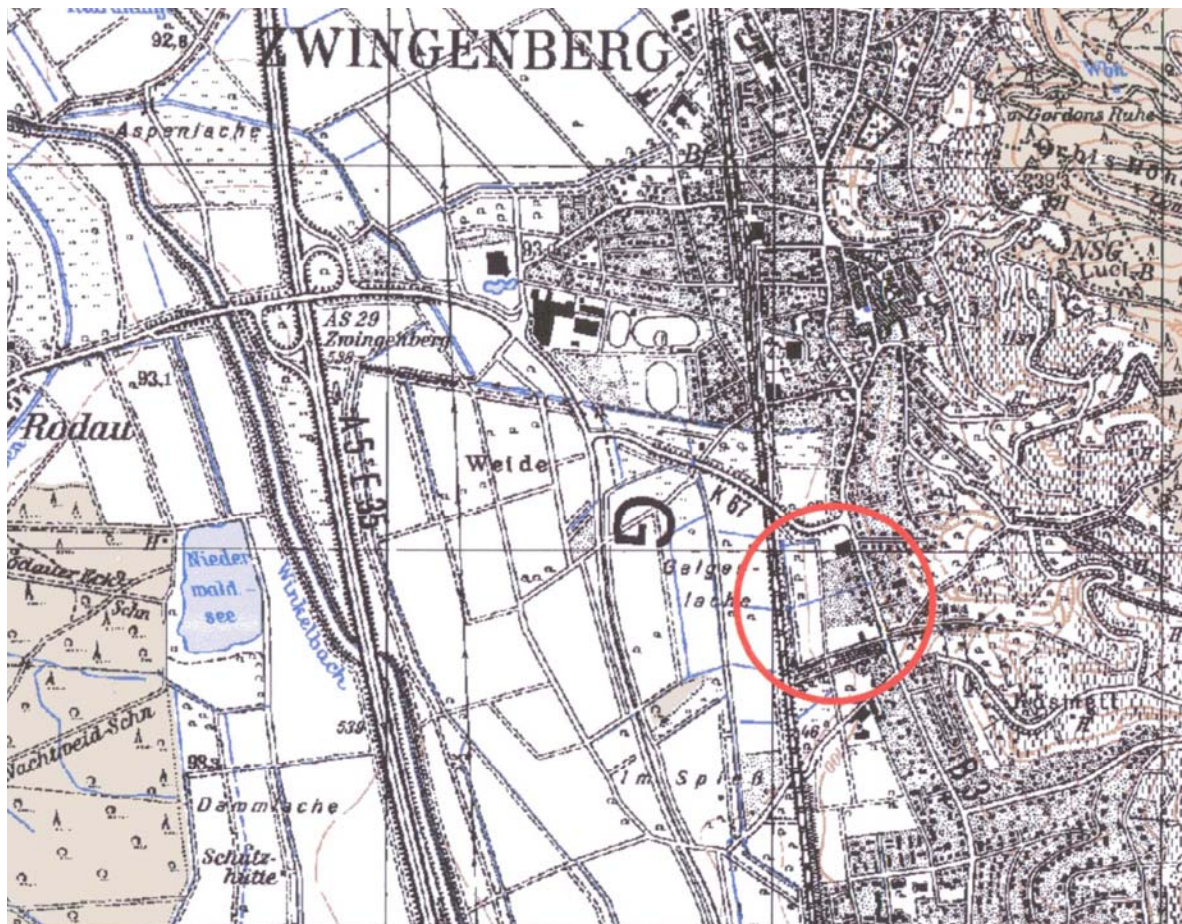
Gemarkung Zwingenberg, Flur 4, Nr. 273/23 tlw., 273/23 tlw., 463/3, 463/4, 463/5, 463/6, 463/7, 464/1, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471/2, 471/3, 472/1, 472/2, 473, 474, 475, 476/1, 476/2, 476/3, 508/24 tlw., 552/1, 553, 554, 556 tlw., 577/1, 577/2 und 576/1 tlw.

Bebauungsplan ZW 11 "Im hinteren Diebbaum"

Maßstab: 1:500	Datum: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.2007	gez.: US	
	Projekt.-Nr.: 934	Plan-Nr.: 3.0	
geä.:	geä.:	geä.:	Bürger-GIS Nr.

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Fehlheimer Str. 59
D - 64625 Bensheim
Telefon +49 (0) 6251-1085-0
Telefax +49 (0) 6251-1085-10



Übersichtsplan



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise

























Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig





Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Radweg
	Ein- bzw. Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB	
	Allgemeine Versorgungsanlagen
	Elektrizität (Trafostation)
Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen: Bäume (Standorte variabel)
	Anpflanzen: Sträucher
	Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
St	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Vorgeschriebene Firstrichtung bei geneigten Dächern ab 20°
Hinweise	
	Grenze Wasserschutzgebiet (nachrichtlich)
	Vorschlag Grundstücksteilung
	Gebäude Bestand
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Gartenfläche
	Fahrbahnaufteilung auf der B3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung				Dachform ⁴⁾ Dachneigung	Firsthöhe ⁵⁾	Traufwandhöhe ⁵⁾
		Zahl der Vollgeschosse	GR ³⁾ [m ²]	GRZ	GFZ			
MI ₁ Mischgebiet ¹⁾ (§ 6 BauNVO)	o	II	1000	-	-	Sattel- und Walmdächer max. 40° a.T.	11 m	7 m
MI ₂ Mischgebiet ¹⁾ (§ 6 BauNVO)	o	IV	300	-	-		14 m	10 m
MI ₃ Mischgebiet ²⁾ (§ 6 BauNVO)	o 	II	-	0,3		Flachdächer	11 m	7 m

- 1) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (Nr.8) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 2) Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (Nr.8) nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Vordächern, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche nicht anzurechnen.
- 4) Weitere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5) Bezugspunkt: Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

TEXTFESTSETZUNGEN

A.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. mit § 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. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im Mischgebiet 3 auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nur zwischen Baufenster und anbaufähiger Verkehrsfläche, zulässig. Im Übrigen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nach HBO baugenehmigungsfreie Nebenanlagen, insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Abstellplätze für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

An den dem Lebensmittelmarkt zugewandten Fassaden von an der nördlichen Baugrenze gelegenen Gebäuden dürfen keine offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 errichtet werden. Für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", November 1989, sind die in Abb. 3 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) zu legen. Eine darüber hinausgehende Differenzierung nach Fassaden und Geschosslagen unter Berücksichtigung der schallabschirmenden und -reflektierenden Wirkung der tatsächlichen Bebauung ist zulässig. Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch öffentliche Verkehrswege sind im gesamten Plangebiet gemäß VDI 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987, in jeder Wohnung wenigstens in einem Schlafräum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzu-

sehen. Eine Differenzierung dieser Erfordernis nach Fassaden und Geschosslagen unter Berücksichtigung der schallabschirmenden und -reflektierenden Wirkung der tatsächlichen Bebauung ist zulässig.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

Laubbäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstgehölze und Nussbäume.

Sträucher: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Schneeball).

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Entsiegelung und anschließende Bepflanzung mit Gehölzen vorzunehmen. Anzupflanzen ist eine mehrreihige Hecke aus Sträuchern und Bäumen der folgenden Pflanzliste. Dabei ist je ein einheimischer Strauch der Größe 2 x v, 60-100 cm pro 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste mit Stammumfang 18 - 20 cm je 100 qm Grünfläche anzupflanzen.

Baumarten: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Obstbäume (Einheimische Sorten).

Straucharten: Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweigiffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelbäumen und Hybrid-Pappeln.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft wird im Mischgebiet 3 der Übergang zur offenen Landschaft (nach Westen und Süden) sowie entlang der Grenze zum Mischgebiet 1 und 2 (nach Norden) durch Anlage einer Hecke gestaltet. Die Hecken sind mindestens zweireihig (Breite mindestens 3 m) aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. An den übrigen Grundstücksgrenzen werden Strauchpflanzungen empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind variabel.

5. 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).

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

6. 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 und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG auf Grundlage § 9 (4) BauGB

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

Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig. 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 Trauflänge betragen. Von Werbeanlagen i.S.d. § 13 Abs.2 Satz 3 HBO dürfen keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig. Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-Teilgebäude müssen gleich sein.

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

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 Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Alternativ können entsprechende Flächen auch seitlich in Grünflächen entwässern.

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und / oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden, anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Um Trinkwasser einzusparen, ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser kann u.U. auch in die öffentlichen Gräben erfolgen. Die Grundstücksentwässerung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen und soweit erforderlich von diesen genehmigen zu lassen.

C.

Hinweise und Empfehlungen

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 / Versickerung

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.

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

Bei der Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Zwingenberg anzuwenden. Das entsprechende Gutachten kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III bzw. teilweise in Zone II. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Bauverbotszone

In einem Abstand von bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der K 67 dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Werbeanlagen sind ebenfalls ausgeschlossen. In einem Abstand von 40 m bedürfen die baulichen Anlagen einer Zustimmung der Straßenbaubehörde.

6. Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist ein Hinweis auf einen Altstandort auf dem Flurstück 469 enthalten. Bauliche Maßnahmen auf diesem Grundstück sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/da 41.5) abzustimmen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

7. Lagerung des Oberbodens

Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

8. Dach- und Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen sowie Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

9. Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen von Ökokonto-Abbuchungen bzw. durch städtebaulichen Vertrag (s. Umweltbericht).

RECHTSGRUNDLAGEN

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

PLANVERFAHREN

<u>Aufstellungsbeschluss</u> des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 16.12.2004
<u>Bekanntmachung</u> des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	am 29.01.2005
<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u> gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 26.01.2005 bis 01.03.2005
<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</u> gemäß § 4 (1) BauGB, Anschreiben vom	26.01.2005
<u>Bekanntmachung</u> der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 20.07.2006
<u>Öffentliche Auslegung</u> des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 28.07.2006 bis 28.08.2006
<u>Bekanntmachung</u> der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	am 30.12.2006
<u>Erneute öffentliche Auslegung</u> des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB	vom 08.01.2007 bis 09.02.2007
Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen <u>Satzungsbeschluss</u> durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 20.12.2007

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

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg




Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

am 09.06.2008

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg




Unterschrift
Bürgermeister