PLANFESTSETZUNGEN:

GEMÄß § 9 BAUGB UND VERORDNUNG ZU § 2(1) BAUGB ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - BAUNVO - IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 127)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE O= OFFEN G= GESCHLOSSEN A= ABWEICHENDE BAUWEISE E= EINZELHÄUSER DH= DOPPELHÄUSER HG= HAUSGRUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG MAXIMAL	ZWINGEND	(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUNDFLÄCHE MAX. (m²)	ERGÄNZEND DURCH FESTSETZUNGEN IN DER GRUNDRISSKARTE GESCHOSSFLÄCHE MAX. (m²)	MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS m²
1	WA [1]	O ZH		II		65	130	
2	WA [1]	O HG		II		65	130	
3	WA [1]	O EH,DH	II			160	200	
4	WA [2]	4)	II			5) 7)	6) 7)	
5	GE [3]	4)	II			5)	6)	
6	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF HIER: BÜRGERHAUS	4)				5)	6)	
7	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF HIER: SCHULE	4)				5)	6)	

1) Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (4) und 4 (2) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur Wohngebäude zulässig.

2) Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (4) und 4 (2) und (3) BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und

ausnahmsweise

4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen.

3) In dem Gewerbegebiet sind nur Öffentliche Betriebe - hier der Bauhof der Stadt - zulässig.

4) Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Gebäude wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

5) Die maximale Größe der Überbaubaren Grundfläche wird durch die dargestellte Überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

6) Die maximale Größe der Geschoßfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der Überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

7) Gemäß § 17 (3) BauNVO ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der Obergrenzen des in § 17 (1) BauNVO festgelegten Maßes der baulichen Nutzung in dem im Plan dargestellten Umfang zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen , auf denen die Errichtung von Garagen, "Carports" und Stellplätzen - nur soweit nicht dafür besondere Flächen festgesetzt sind - mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen zulässig ist.

Überbaubare Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet

Besondere nicht Überbaubare Grundstücksflächen , auf denen die Errichtung von Garagen, "Carports" und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen zulässig ist.

Stellung der baulichen Anlagen; hier: verbindliche Firstrichtung

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen auch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig ist (Ausnahmen: Gartenaxeln).

Überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet

Überbaubare Grundstücksflächen in der Fläche für Gemeinbedarf

Baugrenzen

Baulinien

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen, auf denen die Errichtung von Überdachten, offenen Garagen ("Carports"), sowie Abstellplätze für Fahrräder und Gartengeräte zulässig sind.

Fläche für Gemeinschaftsanlagen; hier: Fläche für den ruhenden Verkehr zur Errichtung von "Carports" zugunsten der Gebiete der Kennziffern 1 + 2.

Fläche für Stellplätze

Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Flächen für das Parken und Verkehrsgrün

Die dargestellte Flächenaufteilung gibt die Grundzüge der Ausbauplanung wieder. Der endgültige Ausbau kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen geringfügig verändert ausgeführt werden.

Öffentliche Grünfläche; hier: Kinderspielplatz

Private Grünfläche; hier: Eigentümergärten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gebäude die dem Denkmalschutz unterliegen

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Parzellierungsvorschlag

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO, § 4 BehAtG und § 8 a BNatSchG)

TEIL 1

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zu erhaltende Einzelbäume und Hecken (siehe dazu Punkt 1.1 und 1.2 der textlichen Grünordnerischen Festsetzungen)

Anzupflanzende Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen und auf privaten Grundstücksflächen gem. Auswahlliste Punkt 10.1 der textlichen Grünordnerischen Festsetzungen

Die Darstellung der Baumstandorte gibt die Grundzüge der Planung wieder; der endgültige Standort kann um max. 3,0 m verschoben werden.

Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen zugunsten der Gebiete der Kennziffern 1, 2 + 3, die gemäß Punkt 11.0 der textlichen Grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen sind.

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene Nadelgehölze

TEIL 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- in gesonderter Anlage -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Höhe der baulichen Anlagen

1.1 Gemäß § 18 BauNVO beträgt die traufseitige Außenwandhöhe, gemessen zwischen dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut und der jeweils festgelegten Bezugsebene (Oberkante Straße oder Oberkante natürliches Gelände) am angegebenen Meßpunkt:

Bezugsebene Oberkante Straße:

A = max. 4,0 m
B = max. 4,5 m
C = max. 6,0 m
D = max. 6,5 m
E = max. 7,0 m
F = max. 7,5 m

Bezugsebene Oberkante natürliches Gelände:

G = zwingend 3,0 m
H = max. 5,5 m
J = zwingend 5,5 m (Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn eine einheitliche Ausbildung durch eine gemeinsame Baulast gesichert ist. Dann gilt 5,5 - 6,0 m.)
K = für Einzelhäuser max. 6,0 m
für Doppelhäuser zwingend 5,5 m (Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn eine einheitliche Ausbildung durch eine gemeinsame Baulast gesichert ist. Dann gilt 5,5 - 6,0 m.)
L = max. 6,5 m

1.2 Die übrigen maximalen, bzw. zwingenden Bauwerkshöhen werden durch die Wasgerechten der festgesetzten Außenwandhöhen bestimmt.

1.3 Vorhandene Gebäude, die von diesen Höhenfestsetzungen abweichen, genießen Bestandsschutz. Eine zusätzliche Erhöhung ist nicht zulässig. Im Falle eines Neubaus gelten die unter Punkt 1.1 festgesetzten Höhen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

2.0 Bauwerksabstände

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

3.0 Baugestaltungsfestsetzungen
(=gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 1-3 HBO

3.1 Dachform

- Für die Kennziffern 1 bis 5 gilt das Satteldach als verbindliche Dachform.
- Für das an der Östlichen Grundstücksgrenze im Gebiet der Kennziffer 5 festgesetzte Gebäude gilt das Pultdach 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.

3.2 Dachneigung

- Für die Kennziffern 1 und 2 gilt: zwingend 40°
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist. Dann gilt: 35° - 45°.
- Für die Kennziffer 3 gilt:
bei Einzelhäusern: 35° - 45°
bei Doppelhäusern: zwingend 40°
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist. Dann gilt: 35° - 45°.
- Für die Kennziffer 4 gilt:
20° - 55° bei Außenwandhöhen bis 5,50 m
20° - 45° bei Außenwandhöhen über 5,50 m
- Für die Kennziffer 5 gilt:
bei Satteldach: 20° - 55°
bei Pultdach: 20° - 25°

3.3 Dachüberstände

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

3.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 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 1,6 m.
- Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite darf bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

3.5 Dacheindeckung

- Rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel, Biberschwänze und Schiefer sind zulässig.
- Es sind auch Betondachsteine zugelassen.
- Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Solardächer sind zulässig.

3.6 Fassadengestaltung

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

3.7 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.

3.8 Einfriedigungen:

Für die Kennziffern 1 bis 3 gilt:

Die max. zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,0 m, gemessen am natürlichen Gelände.
Es sind nur "offene", durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Vorrangig sind "lebende" Einfriedigungen zu wählen (siehe grünordnerische Festsetzungen).
Zur Sicherung der Grundstücke sind ummantelte Drahtgeflechtzäune sowie senkrechte Lattenzäune aus Holz zulässig.
Zäune mit Kunststoffpanealen sind unzulässig.
Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen sowie aus sogenannten "Lochsteinen" sind unzulässig.

Für die Kennziffern 4 und 5 gilt:

Die Einfriedigungen durch Mauern im Hofbereich und zur Straße hin ist zulässig.
Straßenseitige Mauern und Tore dürfen bei Neuerrichtung eine Höhe von max. 1,75 m ab Oberkante Straßenachse nicht überschreiten.
Für Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich gelten die Festsetzungen der Kennziffern 1 bis 3.

3.9 Tore

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

3.10 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung.
Werbeanlagen mit 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.

3.11 Außenanlagen

Geländeaufschüttungen von mehr als 0,50 m für das Anlegen von Terrassen am Haus sind nicht zulässig.
Ebenso sind Abgrabungen von mehr als 0,50 m am Haus unzulässig.

IMMISSIONSSCHUTZ

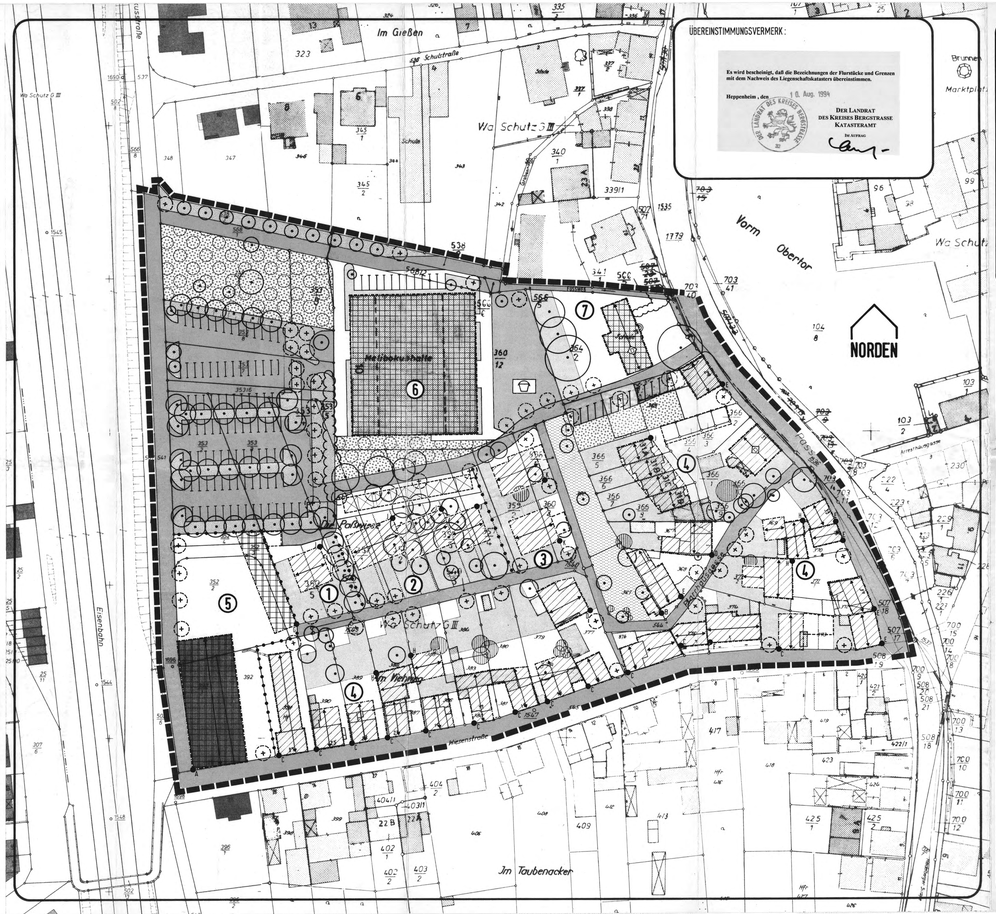
4.0 Festsetzung gemäß § 9 (1) 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

In den Gebieten der Kennziffern 1 - 4 sind aufgrund der Lärmimmissionen an Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die notwendigen Maßnahmen ergeben sich aus der "Ergänzenden schalltechnischen Untersuchung" der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka vom 14.12.1993 (liegt als Anhang der Begründung bei). Die in der Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche DIN 4109 bezogen auf die einzelnen Fassadenabschnitten zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 6 und 9 der DIN 4109 einzuhalten.

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. Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen verlandeten Neckarschlinge. Die Grundwasseroberfläche kann zudem bis 1 m unter Flur ansteigen. Wegen der stark kompressiblen organischen Schichtabsenkungen wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen ausführen zu lassen.



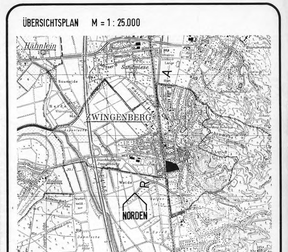
ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

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

Heppenheim, den 18. Aug. 1994

DER LANDRAT DES KREISES BERGSTRASSE KATASTERAMT
IM AUFTRAG:

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 25.000



GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK: § 11 BAUGB

PLANBEZEICHNUNG:

BAUFLÄTTPLAN GEMÄß §§ 1,2,3,4,8,9,10,11,13 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.JANUAR 1990.

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DEN BEREICH

"PASS, WIESENSTRAßE, MELIBOKUSSTRAßE"

ZWINGENBERG

PLANGRÖßE:	60 x 169	PLAN - NR.	ZW 5
BESTEHEND AUS:	-1- BLATT PLANTEIL	MAßSTAB 1: 500	
ANLAGE:	-1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BAUGB)	VOM: 26.01.93 / 26.04.94	
	-1- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)	VOM: 26.01.93 / 26.04.94	

PLANUNG UND VERFASSEN:

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

DARMSTADT, DEN 26.11.1993 HE
ÄNDERT GEM. ERGÄNZT : 26.04.1994

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:		BEGLAUBIGT:	Bürgermeister
§ 2 (1) BAUGB	16.12.1993		
OFFENLAGE VOM:	10.01.1994	BEGLAUBIGT:	Bürgermeister
BIS :	31.01.1994		
§ 3 BAUGB			
SATZUNGSBESCHLUß VOM:		BEGLAUBIGT:	Bürgermeister
§ 10 BAUGB	05.05.1994		
BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:		BEGLAUBIGT:	
§ 12 BAUGB	29.08.94		

0041-31-03-2004-004-01-00