

STADT ZWINGENBERG

VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

RODAU IV GEMÄSS BauGB § 13 ALS 3. ÄNDERUNG

PLANFESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BauGB UND DER VERORDNUNG ZU § 2 ABS. 5 BauGB)
 ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE - GEMÄSS BauNVO VOM 26-06-62, IN DER FASSUNG VOM 23-01-90 BGBl. I SEITE 889, 1122

KENN-ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAU-WEISE	MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG				ANGABEN UND HINWEISE				
			(Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND-FLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL	MINDEST-GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	DACH-NEIGUNG	DACH-FORM
			HAUPTGEBÄUDE		GARAGEN BZW. NEBENANLAGEN (VGL. § 14 BauNVO)						
4.8	WA	0	MAX	ZWING	MAX	ZWING	GRZ	GFZ	QM	GRAD (AT)	SATTEL-DACH
			D=OFFEN		G=GESCHLOSSEN						
			II	/	I	/	0.4	1.0		MAX 45°	

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

10 FESTSETZUNG DER TRAUFRÖHEN (BauGB § 9 (1) 1 + BauNVO § 19)

11 ZU DER KENNZIFFER 4.8

OK FERTIGER STRASSENBELAG (±0.00m) BEZOGEN AUF ACHE STRASSENMITTE IN VERLÄNGERUNG DER NÖRDLICHEN GEBÄUDEKANTE.

DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE IST DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT. BAUGRENZEN/... KÖNNEN DURCH VORBAUTEN WIE Z.B. ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN UND DERGLEICHEN IN EINER MAXIMALEN AUSDEHNUNG VON 1,50 METER ÜBER DIE BAUGRENZEN/... HINAUS ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIESE IM EINZELNEN NICHT BREITER ALS 5,00 METER SIND. DIESE REGELUNG GILT NICHT IM BEREICH VON 3,00 METER ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE. AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN, DIE NICHT AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN LIEGEN, GELTEN DIE MINDESTABSTANDSFLÄCHEN FÜR GEBÄUDE GEMÄSS HBO § 7.

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN LANDSCHAFTSPLANUNG

BESTAND	FESTSETZUNGEN
[Symbol]	BEFESTIGTE STRASSE UND SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN
[Symbol]	UNBEFESTIGTE FLÄCHEN
[Symbol]	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT -ACKER-
[Symbol]	PRIVATE GARTENFLÄCHEN
[Symbol]	EINZELN STEHENDE BÄUME BAUMHAUSEL (AL Pappel, Bl. Weide (L))
[Symbol]	STRASSENBELEITGRÜN
[Symbol]	ANPFLANZEN EINER MEHRREIHIGEN UND FLÄCHIGEN PFLANZUNG ALS STANDORTTYPISCHEN LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN LAUBBÄUME: Z.B. FELDAMORH (ACER CAMPESTRIS), HANDBUCHE (CARPINUS BETULIS), STELEICHE (QUERCUS ROBUR), VOGELBEERE (SORBUS AUCCUPARIAL), WINTERLICHE (ILEX CORNATA)
[Symbol]	LAUBSTRÄUCHER: Z.B. HARTREISEL (CORNUS MASL), HASSEL (CORYLUS AVELLANA), HEDERIKROSCHKE (LONICERA XYLOSTEUM), HÄNDELROSCHKE (PRUNUS CANADAL), PFÄFFERSTÄUCHER (SIBYRISCUS EUROPAEUS), ROTER HARTREISEL (CORNUS SANGONIAL), SALWEIDE (SALIX CAPREA), WOLLKIESEL (VIBURNUM LANTANA)
[Symbol]	ALS ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT AUF DER SÜD- UND OSTSEITE, SOWIE ZUR DURCHGRÜNDUNG DES BAUGEBIETES § 9 (1) 25. a) BauGB
[Symbol]	GROSSKRONIGER OBSTBAUM HOCHSTAMM ODER LAUBBAUM Z.B. APFEL, BIRNE, HAUSENWEISCHKE, SÜSSKIRSCHKE, WALNUS, HANDBUCHE (CARPINUS BETULIS), SPITZKORN (ACER PLATANODES), VOGELBEERE (SORBUS AUCCUPARIAL), WINTERLICHE (ILEX CORNATA)
[Symbol]	PFLANZUNG VON 5 BÄUMEN § 9 (1) 25. a) BauGB
[Symbol]	ANPFLANZEN VON GROSSKRONIGEN STANDORTTYPISCHEN LAUBBÄUMEN ZUM ÜBERSTELLEN DER STELLPLÄTZE Z.B. ESCHKE (FRAXINUS EXCELSIOR), STELEICHE (QUERCUS ROBUR), PFLANZUNG VON 1 BAUM PRO 3 STELLPLÄTZE § 9 (1) 25. a) BauGB
[Symbol]	ANPFLANZEN VON KLETTERPFLANZEN Z.B. EFEU (MEDIKA HELIX), WILDER WEIN (VITICORNIS TRICUSPIDATA) ALS VERTIKALBEGRÜNDUNG - KLETTERPFLANZE PRO 3,00 LFQM FENSTERLOSER BEREICH § 9 (1) 25. a) BauGB
[Symbol]	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE - PARKSTÄNDE RASENFUGENPFLASTER - FAHRFLÄCHE BEFESTIGTER BELAG § 9 (4) BauGB

PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEMÄSS BauGB § 9 (1) BauNVO § 11 UND PlanVO

BAULINIE	[Symbol]
BAUGRENZE	[Symbol]
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	[Symbol]
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	[Symbol]
KENNZIFFER	[Symbol]
MISCHBAUFLÄCHEN HIER DORFGEBIET "MD"	[Symbol]
WASSERFLÄCHE	[Symbol]
STELLPLÄTZE	[Symbol]
PFLANZBINDUNG VORH. BÄUME UND STRÄUCHER	[Symbol]
PFLANZGEBOT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND RANKERN	[Symbol]
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	[Symbol]

BETRIFFT FOLGENDE GRUNDSTÜCKE

GEMARKUNG RODAU, FLUR 2 No. 296/4 u. 164/6 SOWIE TEILWEISE No. 88/1; 87/1 u. 86/4

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Lichtvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 20. AUG. 1992
 Az.: IV/34-64/04/10
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag

Gem.: Rodau
Flur 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 BauGB § 9(1), Nr. 10
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu mind. 70% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Planfestsetzungen gemäss § 9, Abs. 1, Satz 25 bleiben hiervon unberührt.

1.2 BauGB § 9(1), Nr. 16 + 20
 Private Verkehrsflächen und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen und ohne maschinelle Bodenverdichtung befestigt werden.

2.0 NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN:

2.1 Dächer mit Kniestock sind gemäss den Höhenangaben "Ergänzende Planfestsetzung Pkt. 1.1 zulässig. Für Dachausbauten gelten die Bestimmungen der HBO.

3.0 NFRBNANLAGEN / Garagen und Stellplätze BauGB § 9(1), Nr. 4

3.1 Die im Planenteil ausgewiesenen Flächen für Garagen (GA) und Stellplätze (ST) sind zu beachten. Darüber hinaus erforderliche GA/ST sind nur auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

PLANVERFAHREN

- ### Planverfahren
- 1.) Aufstellung der 3. Änderung im einfachen Verfahren durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.1991.
 Siegel [] 24. April 1992 (Knapp), Bürgermeister
 - 2.) Anhörung der betroffenen oder benachbarten Eigentümer bzw. der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 06.06. und 07.06.1991.
 Siegel [] 24. April 1992 (Knapp), Bürgermeister
 - 3.) Behandlung der Anregungen und Bedenken/Satzungsbeschluss über 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.11.1991.
 Siegel [] 24. April 1992 (Knapp), Bürgermeister

STADT ZWINGENBERG



VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN
 RODAU IV GEMÄSS BauGB § 13 ALS 3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHT MSTB 1:10.000

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT

PLANUNGSBÜRO STADT · HAUS · RAUM
 PROFESSOR DIPL.-ING. GERHARD MANTKE
 DIPL.-ING. THK. LOTHAR MUNDT
 FREIE ARCHITECTEN

SCHLINGENGASSE 7
 D - 6140 BENSHEIM / BERGSTRASSE · TEL. 06251 / 61884



ENTWURF :
 PLANUNGSSTAND : 24. MAI 1991 GEÄND. 10.10.91 / 14.4.92