



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan "Zwingenberg Süd I, Im Alten Graben"

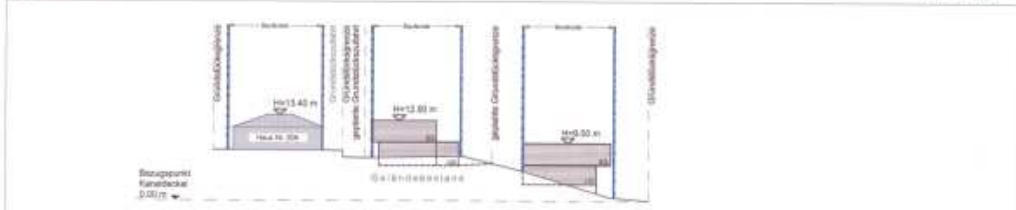
Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zwingenberg, Flur 2, Flurstücke Nr. 96/1, Nr. 97/1, Nr. 97/2, Nr. 104/1, Nr. 105/4, Nr. 105/5, Nr. 105/6, Nr. 106/2, Nr. 106/4 und Nr. 235/51 (teilweise).



Systemschnitt A - A

M = 1:500



Systemschnitt B - B

M = 1:500















Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen								Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung						Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwand-	First-	maximale Höhe baulicher Anlagen H max ²⁾	
					höhe in m über Bezugspunkt ¹⁾	höhe in m über Bezugspunkt ¹⁾		
A	WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,3	0,6	II	6,00	10,5	-	Sattel-/Walm-/Pult-/Flachdach 0° - 45°
B ₁	WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,4	0,5	II	-	-	siehe Planeintrag	Pult-/Flachdach 0° - 10°
B ₂	WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	0,3	0,4	II	-	-	siehe Planeintrag	Pult-/Flachdach 0° - 10°

¹⁾ Angabe in Meter über OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG).

²⁾ Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt.
Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Kanaldeckel im Wendehammer "Im Alten Graben".

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zugunsten aller die Flächen angrenzenden Privatgrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG		
	Gebäude Bestand	
	maximale Höhenangabe für Gebäudehöhen in Meter	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Bezugspunkt Kanaldeckel	
WSG III B	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B	§ 9 Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z.B. Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beharbergungsgewerbes etc.) im Reinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Teilbereich A wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Als Bezugshöhe gemäß § 18 BauNVO für die Höhenfestsetzungen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) nach § 16 BauNVO wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OK FFB EG) des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

In den Teilbereichen B1 und B2 werden maximale Höhen baulicher Anlagen gemäß Planeintrag bestimmt, die sich auf den Kanaldeckel im Bereich des Wendehammers der Straße „Im Alten Graben“ als Bezugspunkt beziehen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Erker und Balkone gemäß § 6 Abs. 6 HBO sind unzulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen inklusive angrenzender Abstellräume sind innerhalb der Teilbereiche B1 und B2 nur innerhalb der Baufenster sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Teilbereichen B1 und B2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auch in den der Flächen für Garagen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen B1 und B2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Zur Minimierung der im Plangebiet entstehenden Eingriffe wird festgesetzt:

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzter Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Zulässig ist die Verlegung eines Regenwasserkanals durch diese Fläche zum Anschluss an den Regenwasserkanal „Im Lucken“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dachflächen sind innerhalb des Teilbereiches A als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Dachform und -neigung zulässig.

Die Dachflächen sind innerhalb der Teilbereiche B1 und B2 als Pult- oder Flachdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine einheitliche Dachform und -neigung zulässig.

Bei Dächern über 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachflächen bis 10° Dachneigung sind, sofern es sich nicht um Dachterrassen handelt, extensiv zu begrünen.

Reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung generell unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Stellplätze

Für die Teilbereiche B1 und B2 sind je Wohnung abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg drei Stellplätze herzustellen, von denen ein Stellplatz je Wohnung für Besucher zur Verfügung stehen muss. Der Besucherstellplatz kann im Zufahrtbereich der beiden anderen Stellplätze liegen.

2. 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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. 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.

4. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone II/B. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

5. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

Es wird auf die städtische Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in Zwingenberg hingewiesen.

Für die Teilbereiche B1 und B2 wird durch städtebaulichen Vertrag folgendes bestimmt:

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen soll innerhalb der Grundstücke versickert oder in den Regenwasserkanal „Im Lucken“ abgeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation der Straße Im Alten Graben ist unzulässig.

6. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen der Stadt derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu informieren.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung

am 09.06.2011

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt

vom 19.07.2011
bis 03.08.2011

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom

15.07.2011

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

am 17.09.2011

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit
Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB

vom 26.09.2011
bis 28.10.2011

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB
mit Anschreiben

vom 20.09.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 (1) BauGB

am 15.12.2011

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den 03. JAN. 2012



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

am 27.12.2011

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den 03. JAN. 2012



Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel
006-31-22-3084-004-020-00



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan

"Zwingenberg Süd I, Im Alten Graben"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.180
Datum:	Dezember 2011	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	SF / BJ	geö.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
<http://www.s2ip.de>