

PLANBEZEICHNUNG:

BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 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.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"SCHEUERGASSE"

ZWINGENBERG

DER STADT

PLANGRÖßE: 42 x 139

PLAN - NR. ZW 1

BESTEHEND AUS: -1- BLATT PLANTEIL

MAßSTAB 1: 500

ANLAGE: -1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG [§ 9 (8) BAUGB]
-1- GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

VOM: 24.11.1992

VOM: 24.11.1992

VOM:

PLANUNG UND VERFAHREN:



PLANUNGSTEAM DIPL.ING. HÖSEL - RICHTER - SIEBERT
6100 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070

DARMSTADT, DEN 24.11.1992

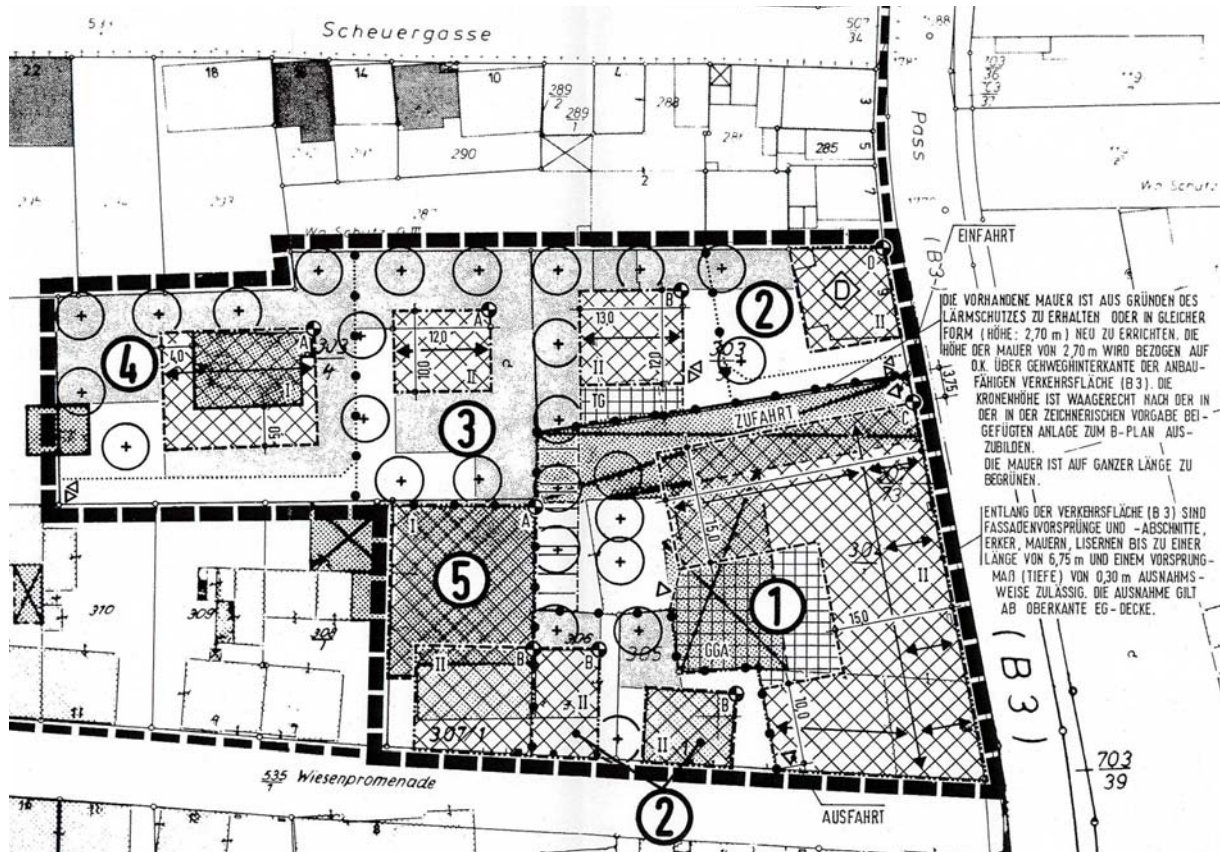
ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

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








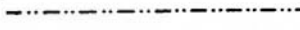


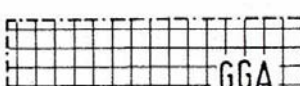
Heppenheim, den 27.11.93

Der Landrat
des Kreises Bergstraße
KATASTERAMT





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
-  Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen
-  Stellung der baulichen Anlage, hier : verbindliche Firstrichtung
-  Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen auch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig sind (Ausnahme : Gartenlauben und notwendige Zuwegungen). Sie sind entsprechend Pkt. 3.0 der Grünordnerischen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
-  Baugrenzen
-  Baulinien
-  Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
-  Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen
-  Flächen für die Errichtung von Gemeinschafts-/Sammelgaragen, hier: auf Untergeschoß - Ebene



Zu- und Abfahrten zu Grundstücken und zu Tief- /Sammelgaragen.
Die Darstellung gibt die Grundzüge der Planung wieder. Die endgültige Lage kann entsprechend den Erfordernissen geringfügig verändert festgelegt werden.



Fläche für die Errichtung von Doppelparker-Stellplätzen (Hebeanlage) einschließlich Pflanzinseln



nach Darstellung B-Plan

Anzupflanzende Einzelbäume
(Arten gemäß Pflanzliste, Pkt. 4.0 der Textlichen Grünordnerischen Festsetzungen)

ZEICHNERISCHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Plangeltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Scheuergasse"



Parzellierungsvorschlag



Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: "Pass" Nr. 9)

PLANFESTSETZUNGEN :

GEMÄß § 9 BAUGB UND VERORDNUNG ZU § 2(5) 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 D : DOPPELHÄUSER H : HAUSGRUPPEN	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG			MINDEST-GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE m ²	
			(2) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRUND-FLÄCHEN-ZAHL [GRZ] BZW. MAX. GRUND-FLÄCHE m ²	GESCHOSS-FLÄCHEN-ZAHL [GFZ]		
			MAXIMAL	ZWINGEND			
①	MI MISCHGEBIET 1)	- 5)		II 9)	0.6 6)	1.2 9)	
②	MI MISCHGEBIET 2)	- 5)	II		- 7)	- 11)	
③	MI MISCHGEBIET 3)	O	I UND MAXIMAL II GEMÄß PLANEINTRAGUNG		- 7)	- 11)	450 m ²
④	MI MISCHGEBIET 3)	O		I	GR 250 m ² 8)	- 11)	
⑤	MI MISCHGEBIET 4)	- 5)	I UND MAXIMAL II GEMÄß PLANEINTRAGUNG		- 7),10)	- 11)	

- 1.) Zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 (2) 1 und 3 BauNVO (Wohngebäude, sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften).
"Betriebe des Beherbergungsgewerbes" gem. § 6 (2) 3 BauNVO, sowie die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) 2 und 4 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig.
Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

- 2.) Zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 (2) 1 bis 5 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" gem. § 6 (2) 3 BauNVO, "Geschäfts- und Bürogebäude" gem. § 6 (2) 2 BauNVO sowie "Anlagen für Verwaltung" gem. § 6 (2) 5 BauNVO sind nicht zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 3.) Zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 (2) 1 BauNVO (Wohngebäude). Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) 2 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 4.) Zulässig sind die Nutzungen gem. § 6 (1) 1, 3 und 5 BauNVO (Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). "Einzelhandelsbetriebe" und "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" gem. § 6 (2) 3 BauNVO, "Anlagen für Verwaltung" gem. § 6 (2) 5 BauNVO sowie die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) 2, 4 und 6 bis 8 BauNVO sind nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 5.) Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen geregelt. Zur Wahrung der städtebaulichen und historischen Eigenheiten des Gebietes ist dabei ein Unterschreiten der in § 8 HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO). Das jeweils gültige Maß wird bestimmt durch die Festlegung von Baulinien.
- 6.) Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im dargestellten Umfang zulässig.
- 7.) Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der Grundstücksfläche zulässig, soweit der Bebauungsplan dies zuläßt bzw. nichts anderes festsetzt.
- 8.) Darüber hinaus ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 20% der Grundstücksfläche zulässig, soweit der Bebauungsplan dies zuläßt bzw. nichts anderes festsetzt.
- 9.) Gem. § 21a (1) und (4) bleibt ein Garagengeschoß im U.G. bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ unberücksichtigt.
- 10.) Gemäß § 17 (2) in Verbindung mit § 17 (3) BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO in dem im Plan dargestellten Umfang zulässig.
- 11.) Die maximale Geschoßfläche bzw. Baumasse wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der maximalen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauwerkshöhe.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1.) Festsetzung der Bauwerkshöhe :

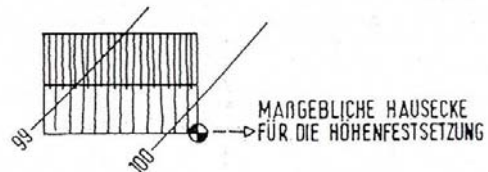
Die traufseitige Außenwandhöhe,

bei den Kennziffern 1, 2 und 5
gemessen zwischen der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflächen
(- hier: O.K. Straßenachse),

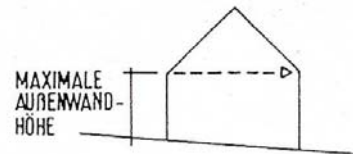
bei der Kennziffer 3 und 4 gemessen zwischen der Oberkante des
natürlichen Geländeanschnitts

und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der
Dachhaut - hier: an der topographisch am höchsten liegenden
Hausecke (- siehe Skizze und Festlegung im Plan -) beträgt:

- A: maximal 3,50 m
- B: maximal 6,0 m
- C: maximal 6,50 m
für Zwerchgiebel maximal 8,50 m.
- D: maximal 7,50 m



Dabei bestimmt die Waagerechte der
festgelegten Außenwandhöhe das maxi-
male Maß der anderen Außenwandhöhen
(- siehe Skizze)



Für die Kennziffer 1 gilt darüber hinaus eine maximale Firsthöhe
von 12,80 m (Bezug wie oben)

Die maximale Höhe von Sammelgaragen bei der Kennziffer 1 beträgt:
+/- 0,0 m über der Oberkante Straßenachse;
die von Tiefgaragen bei der Kennziffer 2: + 0,5 m über dem natür-
lichen Geländeanschnitt,
jeweils an der topographisch am höchsten liegenden Bauwerksecke.

2.) Baugestaltfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

Dachform:

Für die Kennziffer 1 gilt:

- Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer (- auch "gekappt").

Für alle anderen Kennziffern gilt:

- Die verbindliche Dachform ist das Satteldach (auch für Garagen
und Nebenanlagen).
- Soweit bereits vorhanden, sind auch Walm-, Krüppelwalm-, Man-
sard- und Flachdächer zulässig.
- Flachdächer bei Neubauten (- auch auf Garagen und Nebenanlagen)
sind nur zulässig, wenn sie als begrünte Dächer ausgebildet
werden (gilt nicht für "gekappte" Sattel-/ Walmdächer).

Dachneigung :

- Bei Satteldächern und Walmdächern gilt eine Neigung von 30° bis
45°.
- Soweit bereits vorhanden sind auch davon abweichende Dachnei-
gungen zulässig. Dies gilt auch für anzupassende Anbauten.
- Für alle Kennziffern gilt, daß die Dachneigung von Garagen und
Nebenanlagen sich der des Haupthauses anzupassen hat.

Dachüberstände :

- Am Giebel maximal 30 cm; an der Traufe maximal 40 cm über die
Außenwand hinaus.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte :

- Dachflächenfenster sind dort nicht zulässig, wo sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Stattdessen sind Gauben einzubauen.
- Dachaufbauten sind als Satteldach-, Walmdach- oder Schleppegaube auszubilden. Dreiecksgauben sind nur in Ausnahmefällen zulässig und dann maximal in der Breite eine Sparrenfeldes. Aufgeklappte Gauben sind unzulässig.
- Gauben sollten möglichst als Einzelgauben ausgeführt werden.
- Zwerchgiebel sind zulässig.

Kniestock :

- Kniestöcke sind allgemein zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Oberkante Dachhaut.

Dacheindeckung : (für geneigte Dächer)

- Rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel, Biberschwänze.
- In Ausnahmen können Betondachsteine zugelassen werden.
- Helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- In Ausnahmen können Kupfer- oder Zinkblecheindeckungen mit natürlich alternder Oberfläche zugelassen werden.

Fassadengestaltung :

- Aussenwände sind zu verputzen, es sei denn, sie wurden als historischer Bestand in Klinker oder Naturstein ausgeführt. Grob strukturierte, insbesondere ortsfremde Putzarten sind unzulässig.
- Glatte, glänzende, polierte Platten und Fliesen sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Mauerwerksimitationen, insbesondere im Sockelbereich sind unzulässig.
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und im Maßstab und Konstruktion dem Gebäude anzupassen. Breitere Schaufensteranlagen sollten senkrechte Unterteilungen besitzen.
- Schaufenstermarkisen sind nur dann zulässig, wenn sie die Gebäudefassade und das Straßenbild insgesamt nicht nachteilig beeinflussen.

Balkone :

- Balkone, die über die gesamte Haus- bzw. Giebelbreite verlaufen sind nicht zulässig, da sie für die örtliche Bauweise untypisch sind.
- Balkonverkleidungen und -überdachungen aus Kunststoff sind unzulässig.
- Balkone zum Innenbereich der Kennziffer 1 können die Baugrenzen um max. 1,0 m überragen.

Einfriedigungen :

- Als Grundstückseinfriedigungen sind lediglich die bereits bestehenden Mauern zulässig soweit der Bplan nicht etwas anderes festsetzt.
- Im Übrigen sind nur 'offene', durchsichtige Einfriedigungen zulässig. Vorrangig sollten senkrechte Lattenzäune aus Holz verwendet werden.
- Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.
- Die maximal zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen beträgt 1,20 m über Oberkante Straßenachse.

Tore :

- Tore sollten vorrangig aus Holz errichtet werden, zulässig sind darüber hinaus Metalltore. Die Verwendung von Kunststoffpaneelen ist unzulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten :

- Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung.
- Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig.
- Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

- Nach § 89 HBO genehmigungs- und anzeigefreie Warenautomaten bedürfen einer Baugenehmigung.
- Die Häufung von Warenautomaten, auch an offenen Verkaufsstellen ist unzulässig.
- Warenautomaten an Außenwänden dürfen die Baufluchtlinien nicht mehr als 0,20 m überragen.

TEXTLICHE GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN : in gesonderter Anlage.

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:
(STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG)

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

§ 2 (1) BAUGB

20.12.1990

OFFENLAGE
und

02.01.-05.02.1991
31.08.-05.10.1992

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

§ 3 BAUGB

SATZUNGSBESCHLUß VOM:
(STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG)

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

§ 10 BAUGB

24.11.1992

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:

BEGLAUBIGT:

§ 12 BAUGB

GENEHMIGUNGS-, ANZEIGEVERMERK:

§ 11 BAUGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BAUGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

1. SEP. 1995

Verfügung vom
Az.: IV/34-61d 04/01-Zwingenberg 79

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag

[Signature]

