



M 1 : 500

**LEGENDE**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II + D max. 2-geschossige Bauweise  
+ ausgebautes Dachgeschoss
- O Offene Bauweise
- SD/PD Satteldach oder Pultdach
- Firstrichtung des Hauptdaches
- Baugrenze
- Baulinie
- Verkehrsfläche
- Erschließungsweg privat
- Ga St Garagen, Stellplätze
- O St öffentliche Stellplätze
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 111,00 max. Traufhöhe über NN
- I-V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109  
(siehe 2.9 der "Textlichen Festsetzung")

- Pflanzbindung vorh. Obstbäume und Laubbäume
- Pflanzbindung vorh. Sträucher
- Pflanzgebot großkroniger Obstbaum (Hochstamm) oder Laubbbaum z.B. Apfel, Birne, Hauszweitsche, Süßkirsche, Walnuß, Eergahorn, Gemeine Eberesche, Birke, Winterlinde. Pflanzung von 3 Stck. je Grundstück, reduziert um die Anzahl der vorh. Bäume der Pflanzbindung.
- Großkroniger Laubbbaum zum Überstellen der Parkplatzflächen
- zweireihige Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern z.B. Harnnessel, Hasel, Hundrose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Steinweichsel, Schliehe, Wolliger Schneeball

**PLANFESTSETZUNGEN**

Kennziffer	Art der baul. Nutzung	Bauweise	Maß der baul. Nutzung		Dach		
			Zahl der Vollgesch.	GRZ	GFZ	Form	Neigung
①	WA	0 Einzelh.	II	0,4	0,6	Sattel Pult	30° - 40°
②	WA	0 Doppelh.	II	0,4	0,6	Sattel Pult	30° - 40°
③	WA	0 Reihenh.	II	0,4	0,6	Sattel Pult	30° - 40°

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Bau NVO
    - 1.1 Im Baugebiet (WA) sind nur Wohngebäude zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) Bau NVO sind nicht zugelassen. (§ 1 (6), 1 Bau NVO)
    - 1.2 Es sind maximal 2 Wohnungen je Haus (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig. (Bau GB § 9 (1), 6)
    - 1.3 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt. Soweit für die Garagen keine besonderen Flächen ausgewiesen sind, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
    - 1.4 Für Garagen, die an die Grenze angebaut werden, wird eine Traufwandhöhe von 2,75 m und eine Dachneigung von 30° festgelegt.
    - 1.5 Die angegebene Firstrichtung bezieht sich auf das Hauptdach. Untergeordnete Dächer, z.B. von Gauben, Erkern, Wintergärten und kleineren Anbauten, dürfen davon abweichen.
    - 1.6 Die maximale Traufwandhöhe ist im Plan für jedes Grundstück, getrennt nach Berg- und Talseite, als Höhe über NN festgelegt. Eine Überschreitung von maximal 25 cm kann ausnahmsweise zugelassen werden. (Bau NVO § 16 (3) 2)
    - 1.7 Stellplätze und offene Carports sind, soweit sie nicht durch Planeintragungen vorgegeben sind, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Bau NVO § 23 (5))
  2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (HBO § 87)
    - 2.1 Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 30°-40° auszuführen und mit Ziegeln in rotbrauner Farbe einzudecken. Kleinere Nebendächer können auch in anderen farblich abgestimmten Materialien (z. B. Kupferblech) ausgeführt werden.
    - 2.2 Dachversätze, Dacheinschnitte und Gauben (max. Breite 2,50 m) sind zugelassen.
    - 2.3 Im gesamten Baugebiet sind die Gebäude hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
    - 2.4 Zu den Verkehrsflächen hin sind Einfriedigungen und Mauern bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen. Darüber hinaus sind Mauern nur als Stützmauern zum Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen zulässig.
    - 2.5 Größere Wandflächen, insbesondere Stützmauern und talseitige Garagenwände, sind zu begrünen.
    - 2.6 Sonstige Grundstücksabgrenzungen sind in Form von Hecken zulässig.
    - 2.7 Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Rasen- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
    - 2.8 Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen einer Entwässerungstechnischen Versickerung zuzuführen. Alternativ kommt eine Verwendung als Brauchwasser durch den Bau einer Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) in Betracht. (HBO § 87 (2) 3)
    - 2.9 Auf dem Eckgrundstück Heidelberg Straße / Im Lucken sind aufgrund von Lärmimmissionen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder Büroräumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.
- Die notwendigen Maßnahmen ergeben sich aus der Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka vom 30.01.1996. Im Planteil sind die jeweiligen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, bezogen auf die einzelnen Fassaden, eingetragen. Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. (Bau GB § 9 (1) 24)
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich (Siehe Eintragungen im Plan)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A).	erf. Rw. res. des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen dB
I	51 bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 01. AUG. 1996  
Az.: IV/34-6 Ad 04/08 - Zw.ingenieur 24  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
im Auftrag



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstückskarte mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Übereinstimmung nach dem Stande vom 6. Feb. 1996  
Heppenheim, den 6. Feb. 1996 im Auftrag

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 21. Mai 1996. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine Bürgerbeteiligung durch Offenlegung des Planentwurfsvorzeichens zur Anhörung der FÖB durchzuführen.  
Zwingenberg, den 31. Mai 1996  
Bürgermeister

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen und die Bürgerabteilung durch Offenlegung des Planentwurfsvorzeichens gemäß § 2 (1) BauGB im "Bergsträßer Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht. Der Planentwurf hat zur öffentlichen Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 25.4.96 bis 26.5.96 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Zwingenberg, den 31. Mai 1996  
Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden überprüft und durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg in ihrer Sitzung am 31. Mai 1996 entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen den Bebauungsplan als Entwurf aufzustellen und gem. § 3 (2) BBauG öffentlich auszulegen.  
Zwingenberg, den 31. Mai 1996  
Bürgermeister

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen vom 25.4.96 bis 26.5.96. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 25.4.96 im "Bergsträßer Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht.  
Zwingenberg, den 31. Mai 1996  
Bürgermeister

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31. Mai 1996 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 31. Mai 1996 schriftlich mitgeteilt.  
Zwingenberg, den 31. Mai 1996  
Bürgermeister

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 31. Mai 1996.  
31. Mai 1996  
Genehmigungsvermerk:  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 12.08.1996 im "Bergsträßer Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 12.08.1996 rechtsverbindlich.  
Zwingenberg, den 12.08.1996  
Bürgermeister

**STADT ZWINGENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**FÜR DEN BEREICH**

**IM LUCKEN / HEIDELBERGER STRASSE /**

**AM MARKSTEIN**

Gemarkung Zwingenberg  
- Flur 2

M 1:500

**VERBINDLICHER BAULEITPLAN**

Gemäß §§ 8 ff BauGB

Februar 1996

DIPL. ING. HAYO HÄBLER  
DIPL. ING. ROLF JÄHRLING  
UND PARTNER  
ARCHITECTEN  
UND STÄDTBEBAUARCHITECTEN

Ernst-Ludwig-Str. 33  
64625 Bensheim  
Tel.: 06251-1768-0

planungsteam  
für architektur  
und städtebau