

**Nutzungsschablonen**

PLANGEBIET	PLANGEBIET	PLANGEBIET
MD 1	MD 2	MD 3
Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise 	Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise 	Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise Mischbauweise 

**A Zeichen der Katastergrundlage**

	Flummer
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	Hausnummer

**B Zeichnerische Festsetzungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
	Abgrenzung von Plangebiet mit unterschiedlichen Arten und / oder Mäßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Bezeichnung von Plangebiet mit unterschiedlichen Arten und / oder Mäßen der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)
	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
	Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) tw. mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungserstellung
	Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) tw. mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungserstellung
	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlage - Hauptfrüchtigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

**C Textliche Festsetzungen**

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 und BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 und BauNVO)
	Speziell gekennzeichnete Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Speziell gekennzeichnete Flächen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche / Verkehrsberuhigter Bereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wiesweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Grünflächen (privat) Zweckbestimmung: Pferdeweide / Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Linie, an die Gebäude im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden dürfen oder mit einem vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Abstandsflächen errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 2a BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

**D Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)**

**Plangebiete MD 1 und MD 2:**

Zulässig sind:

- Wirtschaftstestellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten;
- sonstige Wohngebäude;
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, auch im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

**Plangebiete MD 3:**

Zulässig sind:

- Wirtschaftstestellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;
- landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten;
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten;
- Wohngebäude;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Tankstellen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, auch im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

**Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

**2. Erhaltung des Entwässerungsgrabens**

Der Entwässerungsgraben und seine Vegetation sind dauerhaft zu erhalten. Die Böschung ist abschnittsweise jährlich (bis maximal 50%) zu mähen. Die Mahd hat nur mit Motorsensen, Balkenmäher oder durch handliche Mähen mit der Sense zu erfolgen. Das Mähgut ist mehrere Tage liegen zulassen und danach zu entfernen.

**Fassadenbegrünung**

Finsterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite und Höhe ab 5,00 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

**Lichtemissionen**

Zur Vermeidung von Lichtemissionen in die Randbereiche und angrenzenden Gärten sind die Leuchtkörper so tief wie möglich an Gebäuden oder in den Gärten anzubringen. Die Abstrahlung ist auf den eigenen Grundstücksbereich zu begrenzen.

Die Straßenbeleuchtung ist so anzubringen, dass keine Lichtemissionen den westlich des Geltungsbereiches befindlichen Graben beeinträchtigen.

**Baumfällungen und Rodungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m, einzeln oder in Kombination, zulässig:

- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm;
- offen wirkende Metallzäune
- Holzzäune in Form von Staketenzäune (senkrecht stehende Latten)
- Maschendraht- und Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken
- Mäuren aus Bruchsteinen
- Mäuren mit verputzten Oberflächen (Farbgebung z. Putzfassaden)

Nicht zulässig sind insbesondere:

- Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Wiese zu nutzen. Das Grünland kann als Pferdeweide genutzt werden. Die Uferbereiche sind vor Trittschäden zu schützen. Die Verwendung von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen. Alternativ kann die Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen.

**6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Versickerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, ist die Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist auf eine ausreichende Auftrichsicherung der Anlagen zu achten.

**D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

**1. Dach**

**1.1 Dachform und Dachneigung**

**Plangebiete MD 1 und MD 2:**

Bei Hauptbaukörpern sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer 40°- 55°

Bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind ausschließlich zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 55°

**Plangebiet MD 3:**

Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer, Putzdächer 20° - 35°

**1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Einzelbreite von Dachaufbauten darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind von Ostgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind unzulässig.

**1.3 Dachüberstände**

Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die Dachüberstände betragen:

- Obergang: 20 - 40 cm
- Traufe: 30 - 50 cm

**1.4 Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Tonziegeln in roten, rotbraunen, braunen oder graubraunen Farbtonen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glanzende Oberflächen, wie z.B. glänzend engeblende und glasierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

**2. Fassaden**

**2.1 Fassadengliederung**

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten.

Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

**2.2 Materialien und Farbgebung**

Ausschließlich zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- Fachwerkfassaden
- Putzfassaden
- Fassaden aus Sichtmauerwerk mit rotbraunen Ziegeloberflächen
- Fassaden mit Holzverschallungen, Holzschindeln und Schieferverkleidungen
- Fassaden aus Natursteinen

Der Anstrich von Putzfassaden ist in gebrochenen Grau- und "Erd"-Farbtönen sehr hell bis mittlerer Tönung herzustellen. Der Anstrich von Sichtfachwerk ist in dunklen Braun- und Grautönen vorzunehmen. Holzverschallungen und Holzschindeln sind in hellen bis mittleren Farbtönen, bevorzugt in der Farbe Braun oder farbloch anzuordnen bzw. unbehandelt einzubauen.

Unzulässig sind insbesondere Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder Keramiken sowie grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche.

**G Empfehlung für Pflanzungen**

Bäume:	- Feldahorn	- Acer campestre
	- Birke	- Betula pendula
	- Hainbuche	- Carpinus betulus
	- Vogelkirsche	- Prunus avium
	- Stieleiche	- Quercus robur
	- Sialweide	- Salix caprea
	- Spierling	- Sorbus domestica
	- Elsbäume	- Sorbus torminalis
	- Obstbäume (Hochstamm)	
Straucher:	- Hartriegel	- Cornus sanguinea
	- Hasel	- Corylus avellana
	- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
	- Weidorn	- Crataegus monogyna
	- Liguster	- Ligustrum vulgare
	- Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
	- Schöne	- Prunus spinosa
	- Kriechende Rose	- Rosa arvensis
	- Feldrose	- Rosa agrestis
	- Hundrose	- Rosa canina
	- Weinrose	- Rosa rubiginosa
	- Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
	- Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

**H Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen**

**Beispielstellung Bezugspunkt**

**Traufhöhe**

**Firsthöhe**

**Dachneigung**

**J Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	16.05.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	13.12.2013
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 13.10.2014 bis einschl. 20.11.2014
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom 20.10.2014 bis einschl. 20.11.2014
5. Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	11.10.2014
6. 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	26.03.2015
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 05.06.2015 bis einschl. 08.07.2015
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	30.05.2015
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom 08.06.2015 bis einschl. 08.07.2015
10. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	17.12.2015
11. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	vom 31.10.2016 bis einschl. 02.12.2016
12. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	22.10.2016
13. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB	vom 31.10.2016 bis einschl. 01.12.2016
14. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	30.03.2017

**Zwischenprüfung**

3.1. April 2017  
Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Dr. H. Fabich  
Bürgermeister

**Zwischenprüfung**

8.2. Juni 2017  
Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Dr. H. Fabich  
Bürgermeister

**Zwischenprüfung**

8.1. Juli 2017  
Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Dr. H. Fabich  
Bürgermeister



**Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

(S. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. H)

**Bezugspunkt**

**Plangebiete MD 1 und MD 2:**

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefstliegende Höhenpunkt der, der Straßenverkehrsfläche zugewandt, Fassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt der jeweils tiefste Schnittpunkt der Fassaden mit den Verkehrsflächen zu wählen.

**Plangebiet MD 3:**

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Geländes im Grenzpunkt der Flurstücke 87/4, 89/2 mit der Flurstücksgrenze des Flurstücks 83/2.

**Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand

**Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

**Bauweisen (§ 22 BauNVO)**

**Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (blau Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.

Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 herangebaut werden. Ausnahmeweise kann von einer Bebauung entlang der grün dargestellten Linie abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesem Fall wird nach § 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.

**Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)**

**Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)**

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Feldstraßen, dürfen Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Erker bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Die zulässige Überbauung der Baugrenze mit Erker von 1,5 m darf nicht auf öffentliches Gelände hinausragen. Die maximale Gesamtbreite der Summe der übertragenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterseite des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtsaumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten.

**3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)**

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell mit GA gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, mit Ausnahme der speziell mit NA gekennzeichneten Fläche, zulässig.

**Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

In den mit NA gekennzeichneten Flächen sind als Nebenanlagen zulässig:

- pro Grundstück: eine Gartenlaube oder Gartenhütte mit einer Grundfläche bis zu 10 m²
- pro Grundstück: befestigte Freizeitanlage bis zu einer Gesamtgröße von 15 m²

In direktem Anschluss an öffentliche Flächen sind Nebenanlagen nur in Form von Einfriedungen zulässig.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**Erhaltung von Bäumen**

Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen, Mindestgröße Stm 18/20 cm, vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbilddarstellung und Begleichung bestimmt. Einzelne Abwüchsen bleiben somit nicht ausgeschlossen. Im Fall einer heranrückenden Bebauung ist ein ausreichender Abstand zu halten, der die Entwicklungsfähigkeit der Bäume gewährleistet.

Unzulässig sind insbesondere Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder Keramiken sowie grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche.

**D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksflächen sowie zum rationalen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

**1. Dach**

**1.1 Dachform und Dachneigung**

**Plangebiete MD 1 und MD 2:**

Bei Hauptbaukörpern sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer 40°- 55°

Bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden und Garagen sind ausschließlich zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 55°

**Plangebiet MD 3:**

Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer, Putzdächer 20° - 35°

**1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maximale Einzelbreite von Dachaufbauten darf ein Maß von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind von Ostgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind unzulässig.

**1.3 Dachüberstände**

Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die Dachüberstände betragen:

- Obergang: 20 - 40 cm
- Traufe: 30 - 50 cm

**1.4 Dacheindeckungen**

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Tonziegeln in roten, rotbraunen, braunen oder graubraunen Farbtonen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glanzende Oberflächen, wie z.B. glänzend engeblende und glasierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

**2. Fassaden**

**2.1 Fassadengliederung**

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten.

Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

**2.2 Materialien und Farbgebung**

Ausschließlich zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- Fachwerkfassaden
- Putzfassaden
- Fassaden aus Sichtmauerwerk mit rotbraunen Ziegeloberflächen
- Fassaden mit Holzverschallungen, Holzschindeln und Schieferverkleidungen
- Fassaden aus Natursteinen

Der Anstrich von Putzfassaden ist in gebrochenen Grau- und "Erd"-Farbtönen sehr hell bis mittlerer Tönung herzustellen. Der Anstrich von Sichtfachwerk ist in dunklen Braun- und Grautönen vorzunehmen. Holzverschallungen und Holzschindeln sind in hellen bis mittleren Farbtönen, bevorzugt in der Farbe Braun oder farbloch anzuordnen bzw. unbehandelt einzubauen.

Unzulässig sind insbesondere Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder Keramiken sowie grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche.

**E Nachrichtliche Übernahmen:**

**WS IIB** Wasserschutzgebiet Zornle IIB

**K4/5** Höhen Schachtabdeckungen in Meter über NN

**F Hinweise und Empfehlungen**

**1. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg wird verwiesen.

In Abweichung zur Stellplatzsatzung sind nachzuweisende Stellplätze nur auf voneinander unabhängigen, nicht hintereinanderliegenden, Stellplätzen zulässig.

**2. Dorferneuerung und städtebaulicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein städtebaulicher Fachbeitrag mit Gestaltungsempfehlungen erstellt. Die Dorferneuerungsförderung besteht bis zum Jahr 2018/19. Die Förderanträge sind bis spätestens im Jahr 2018 bei der Dorferneuerungsbehörde einzureichen.

**3. Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Stadt Zwingenberg wird verwiesen.

**4. Grundwasserstände**

Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Es kann erforderlich werden, die Fundamente der Gebäude mit Kellerwänden, Lichtschiebe, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) vor permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18 195 Teil 6 Abschnitt 8 zu schützen. (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen)

**5. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**6. Artenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind. Eine diesbezügliche Kontrolle ist vor Durchführung der Arbeiten vorzunehmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei einer späteren Umsetzung des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung von den Verböten des § 44 BNatSchG erforderlich sein kann.

**7. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zornle IIB „Almtenfeld“. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**8. Erdwärme**

Erdwärmeeinheiten erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

**9. Wassergefährdende Stoffe**

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße die Lagerung wassergefährdender Stoffe anzuzeigen.

**10. Grundwasserhaltungen**

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohn das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, es ist die Erlaubnis des Wassereigentümers bzw. des Kanaltreibers einzuholen.

**11. Altflächen**

Gemäß dem Handbuch Altstätten, Band 2, Teil 4 des HLLUG sind zwei Betriebe mit einem hohen Gefährdungspotenzial für die Umwelt bewertet.

Bei baulichen Maßnahmen auf den Flurstücken 81/1 und 81/2 ist Kontakt mit dem Regionalreferat Umwelt, Dienstleistung, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dazemat [VDA 41.5 aufzunehmen und den Rahmen erforderlicher Einzelfalluntersuchungen und -bewertungen abzustimmen.

**I RECHTSGRUNDLAGEN**

**Die Bebauungsplanung wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1722).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel Anr. 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2298, 2348)

**Bauordnungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzonenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745).

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 20.12.2015 (GVBl. S. 616).

**Hessische Bauordnung (HBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)**

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, 563), zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

**Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 30.11.2015 (GVBl. S. 523).

**STADT ZWINGENBERG**  
**STADTTEIL RODAU**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"IN DEN BITZWIESEN"**

**RECHTSPLAN**

PLAN-Nr. 2	M. 1500	AZ S 624 / 10	ISS:0402/04/10/00000000
03.03.2018	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
11.03.2017	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
17.03.2017	BA	Anordnung gemäß Abwägungsprotokolle	
		Anordnung gemäß Beschluss 30.03.2017	

**PLANERGRUPPE ASL**

HEDDERSHEIMER, 60439 FRANKFURT  
KIRCHSTRASSE 19, FAX 069 17 88 46  
E-MAIL: info@asl.de