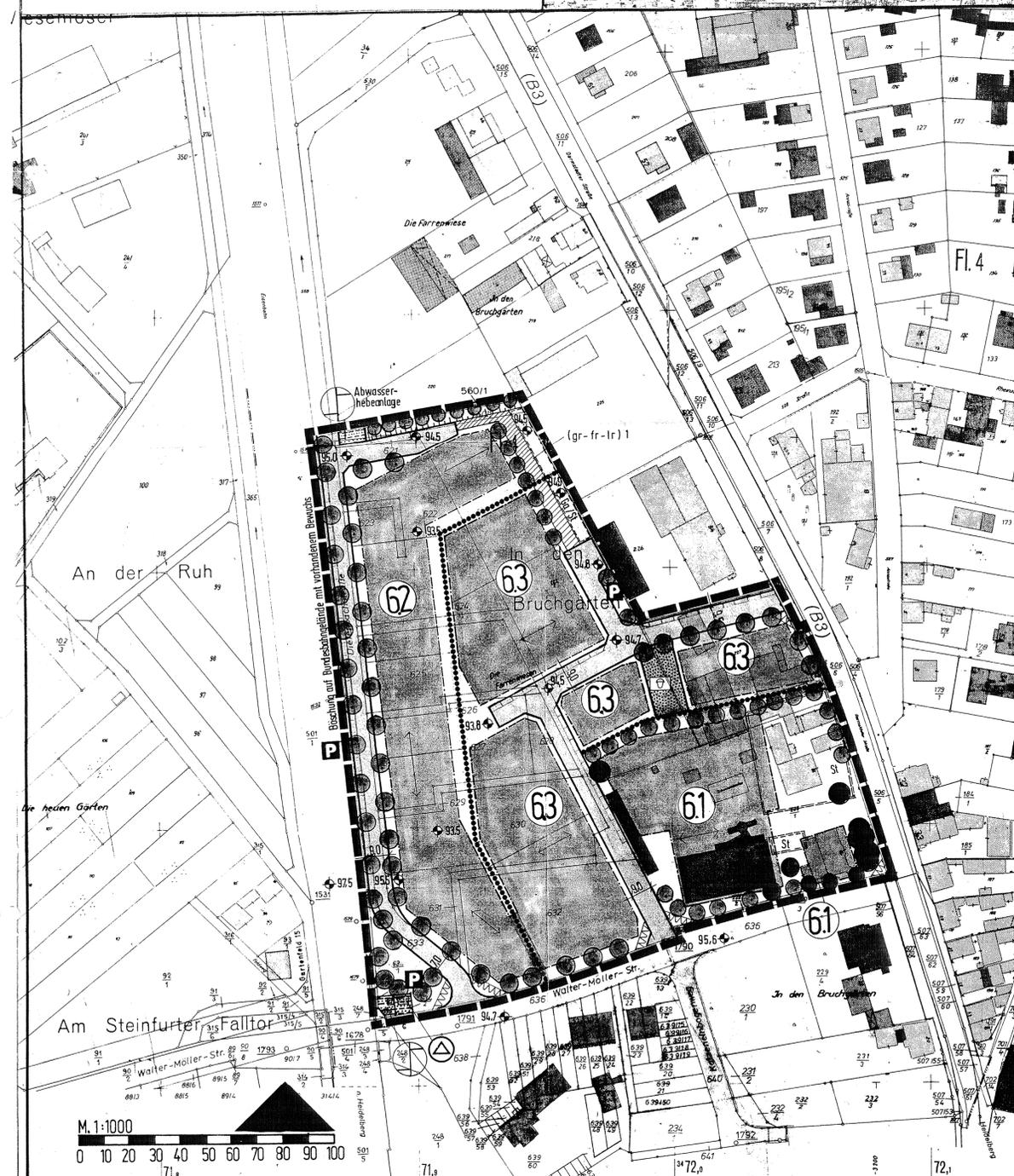


# GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHES gem. § 9 (7) BBauG

Folgende Grundstücke fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Flur 4,  
Grundstücks Nr.  
222/2; 227; 228/1; 569 tlw.; 560/1; 621; 622; 623; 624; 625; 626; 627;  
628; 629; 630; 631; 632; 633; 634/1; 634/2; 635.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



# BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER PLAN- ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen. BauNVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977
		Zahl der Voll-geschosse max.	GrZ	
61	Mischgebiet § 6 BauNVO	II	0,4	o
		III	0,4	g
		II	0,4	o

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 bzw. § 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.
- 1.1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßennorm.
- 1.1.3 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses in den Gebieten 6.2 und 6.3 darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 0,10 m unter und nicht mehr als 0,75 m über der Straßennorm liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies erfordern.
- 1.1.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, BBauG
- 1.2.1 Garagen mit einer Länge bis zu 7,0 m und einer Höhe bis zu 2,5 m sind in der Höhe innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.3.0 Grundstücke und Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 10, BBauG
- 1.3.1 Sichtfelder an Einmündungen von Verkehrsstraßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Einfriedigung freizuhalten. Eine Höhe von 1,0 m über Straßennorm darf nicht überschritten werden. Die Nutzung des Sichtfeldes entspricht einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.4.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) Ziffer 26, BBauG
- 1.4.1 Beim Bau der Erschließungsanlagen entstehende Böschungen sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Bürgersteig) auf den privaten Baugrundstücken zu dulden bzw. zu verzichten.
- 1.5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21, BBauG
- 1.5.1 (gr-fr-lr) 1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und durch Planeinschrieb gemäß Zeichenerklärung näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- bzw. Fahr- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie sind außerdem mit einem Leitungsrecht bis 500 mm zugunsten der Stadt Zwingenberg für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zugunsten der Erschließungsträger für Gas-, Elektro- und Fernwärmeleitungen zu belasten.
- 1.6.0 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Lärmimmissionen) gem. § 9 (1) Ziffer 24, BBauG
- 1.6.1 Als Vorkehrung gegen Lärmimmissionen ist die Bauweise entlang der Bundesbahnstrecke entsprechend dem Lärmenschutzgutachten des Planungsbüros Dr. Gruschka vom 20.02.1981 mit Ergänzungen vom 09.11.1981 als geschlossene Gebäudefront zu errichten. Firsthöhe mindestens 7,0 m über Oberkante Gleisanlage (Blatt 10ff des Gutachtens-Ergänzungen vom 09.11.1981)
- 1.6.2 Bei Wohngebäuden ist die Grundrißgestaltung so vorzunehmen, daß Wohn- und Schlafräume auf der der Schallquelle abgewandten Seite errichtet werden.

- 1.7.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- 1.7.1 Die in § 23 (5) BauNVO begründete Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Fläche - wird insoweit eingeschränkt, als diese Nebenanlagen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Sie sind in der Regel innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
- 1.8.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25a BBauG und Ziffer 25b BBauG
- 1.8.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (als Voraussetzung für einen Bescheid gem. § 33 b BBauG) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten. Unverhindlich vorgeschlagen werden einheimische Laubbäume, z.B. Bergahorn, Platane, Rosskastanie, Sandbirke, Silberlinde, Spitzahorn
- 1.8.2 Die Standorte vorhandener und erhaltenswerter Einzelbäume und Baumgruppen sind in der Planzeichnung einzutragen.
- 1.9.0 Die Zulässigkeit der Anrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die zulässige Grundfläche gem. § 21a (3) Ziffer 2, BauNVO
- 1.9.1 Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 21a (3) Ziffer 2, BauNVO nicht anzurechnen.
- 1.9.2 Gemäß § 21a (4) Ziffer 2, BauNVO bleiben die Stellplätze und Garagen auch bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9(1)BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

- 2.1.0 Dächer
- 2.1.1 Zulässig sind im Gebiet 6.2 Sattel- und Walmdächer, bei versetzten Geschossen auch Pultdächer. Im Gebiet 6.3 sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Im Gebiet 6.1 sind alle Dachformen zulässig. Dachneigung 20° bis 45° alter Teilung. Gebiet 6.2: Traufhöhe max. 3,0m, Firsthöhe min. 7,0m und max. 9,0m über D.K. Bahngleise. Die Höhe der Außenwand über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses beträgt max. 0,5 m (gemessen an der Außenseite des Gebäudes), bei einem Fassadenversatz max. 1,5 m.
- 2.1.3 Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig. Dachneigung ist bis zur Hälfte der Gebäudelänge und bis zu einem Abstand von 1,5 m zur Firstlinie gestattet.
- 2.1.4 Freistehende Garagen und Sammelgaragen sind flach (max. 3%) abzudecken.
- 2.1.5 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten (rot bis braun) Dachsteinen zu decken. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- 2.2.0 Farbige Kunststoffe und Verglasungen
- 2.2.1 Farbige, starr montierte Kunststoffe und farbige Verglasungen sind an den Wohngebäuden und Garagen - mit Ausnahme der Fenster- und Türflächen - sowie innerhalb der Grundstücke als Bauteile, z.B. für Regenschutz-, Windschutz- und Sonnendächer und Balkonbrüstungen nicht gestattet.
- 2.3.0 Einfriedigungen
- 2.3.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis max. 1,0 m Höhe) sind zulässig: a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen b) Holzzäune
- 2.3.2 Massive Grundstückeinfassungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet, wenn die Bodenverhältnisse und die Hanglage dies erfordern.
- 2.3.3 Für die seitlich und rückwärtigen Grundstückeinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune bis 1,0 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckpflanzungen bis max. 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
- 2.3.4 Im Gebiet 6.1 sind Ausnahmen für die Einfriedigung der Grundstücke zulässig, soweit die öffentliche Sicherheit und Ordnung dies gebieten, soweit die geplante oder ausgeübte Nutzung zu Gefahren oder Belästigungen für Verkehrsteilnehmer führt oder führen könnte oder soweit eine verunstaltete Nutzung dem Anblick der Verkehrsteilnehmer entzogen werden soll. Stacheldraht und andere die Verkehrsteilnehmer gefährdende Einrichtungen sind unzulässig.
- 2.3.5 Über die Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen außerhalb der Gebäude entscheidet die Stadt im Einvernehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamts, soweit die vorgesehene oder ausgeübte Nutzung verunstaltet wirkt. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet 6.1 dürfen als ständige Lagerflächen nicht genutzt werden.
- 2.4.0 Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in den Gebieten 6.2 und 6.3
- 2.4.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
- 2.4.2 Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe von über 6,0 m hinter der 6-m-Linie zulässig.
- 2.4.3 Eine Bepflanzung der gem. § 9 (1) Ziffer 10, BBauG festgesetzten Sichtfelder ist nur bis 1,0 m Höhe über Straßennorm gestattet.
- 2.5.0 Mülltonnenabstellplätze
- 2.5.1 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.
- 2.6.0 Solaranlagen
- 2.6.1 Solaranlagen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

- ### Kennzeichnungen, Vermerke, Hinweise und Empfehlungen
- 3.1.0 Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 (5) BBauG
  - 3.1.1 Die gesamte Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gekennzeichnet als eine Fläche gem. § 9 (5) BBauG, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Schall) erforderlich sind. In dem gesamten Gebiet ist durch bauliche konstruktive Vorkehrungen an den Wohngebäuden (Wände, Böden, Öffnungen) ein Luftschallschutzmaß von 50 dB für Wände und von 45 dB für Öffnungen zu gewährleisten.
  - 3.1.2 Die gesamte Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird wegen des teilweise nicht ausreichend tragfähigen Untergrundes als eine Fläche gem. § 9 (5) BBauG gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Fundamentierung und die baulich konstruktive und sonstige Ausführung der baulichen Anlagen ist unter Beachtung des Bodengutachtens vom 12.06.1980 zu planen und durchzuführen. Das Bodengutachten kann vom Grundbaustitut Dr. Ing. Heinrich Sommer VBI, Stephanstraße 3, 6100 Darmstadt, angefordert werden.
  - 3.2.0 Abwasserhebeanlage
  - 3.2.1 Am nördlichen Ende der neben der Bahnstrecke parallel verlaufenden Diefenbachstraße, in der der Abwasser-Hauptsammler verlegt ist, wird entsprechend der Zeichenerklärung eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 14 BBauG für eine Abwasserhebeanlage festgesetzt. Das vorhandene Gelände innerhalb des Geltungsbereiches liegt teilweise unterhalb der Sohle des Abwasserammlers. Eine Entwässerung der baulichen Anlagen über eine Abwasserhebeanlage ist nur für das erste und die darüberliegenden Vollgeschosse vorgesehen. Eine unmittelbare Entwässerung von tieferliegenden Geschossen in den Abwasserkanal ist nicht möglich.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Bauliche Anlage
- z.B. 625 Grundstücks Nr.
- Fl. 4 Flur Nr.
- Grundstücksgrenze
- Planung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
  - Baukörper als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag
  - Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BBauG
  - Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BBauG + Höhenlage § 9(2) BBauG
  - Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche § 9 (1) 21. BBauG
  - Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4. BBauG
  - Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BBauG hier: Kinderspielplatz
  - Sichtfelder an Einmündungen § 9 (1) 24. BBauG
  - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher § 9 (1) 25a BBauG
  - Gebietsbezeichnung
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Pumpwerk Abwasserhebeanlage § 9 (1) 14. BBauG
  - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Trafostation § 9 (1) 12. BBauG
  - Öffentlicher Parkplatz § 9 (1) 11. BBauG
  - Pflanzbindung für Einzelbäume gem. § 9 (1) 25.b BBauG
  - Böschungen § 9 (1) 26 B BauG
  - für Baumgruppen

## PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Übereinstimmung nach dem Stande vom 31.1.1983.....

Heppenheim, den 31. Jan. 1983

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 16.11.1982.....

Zwingenberg, den 18.02.83

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauG am 16.11.1982 im Bergsträßer Anzeiger.....

Zwingenberg, den 18.02.83

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung vom 16.11.1982 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Zwingenberg, den 18.02.83

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BauG zu jedemorts öffentlich ausgelegt am 29.1.1983 bis 30.4.1983. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am 29.1.1983 im Bergsträßer Anzeiger.....

Zwingenberg, den 18.02.83

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 26.2.1983 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27.2.1983 schriftlich mitgeteilt.

Zwingenberg, den 18.02.83

Beschlossen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 16 BBauG am 16.12.1982.....

Zwingenberg, den 18.02.83

Genehmigungsvermerk:

mit der Auflage der Vlg. vom 15. APR. 1983 Az. VI/3-61 04/01 Darmstadt, den 15. APR. 1983 Der Regierungspräsident im Auftrage:

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 5 HGO und § 9 HGO am 17.2.1983 im Bergsträßer Anzeiger.....

Zwingenberg, den 17.2.1983

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

# IN DEN BRUCHGÄRTEN - NORD

# DER STADT Zwingenberg

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BBAUG  
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN :  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL. GR. 95/57

STADT UND REGIONALPLANUNG  
ARCHITECTEN DIPLOM-INGENIEURE  
RAU LÖHR WIEDENROTH  
61 DARMSTADT MATHILDENPLATZ 9 (06151) 26437  
GZ TAUSCHER DATUM 16.12.1982

M. 1:1000