



**zeichenerklärung**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE ZWISCHEN GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- BEGRENZUNG DES ÖFFENTL. STRAßENRAUMES
- GEHWEG
- FAHRBAHN
- OBERFAHRT
- OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- STELLUNG DER BAU-ANLAGEN
- ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHÖBE
- ZAHL DER VOLLGESCHÖBE ZWINGEND
- GEBIETSBEZEICHNUNG
- GA  
ST  
TGA
- KISPI
- PFLANZGEBOT FOR EINZELBÄUME
- PFLANZGEBOT FOR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN IN VERBINDUNG MIT BAUGRUPPEN

**bestandteil des bebauungsplanes sind neben der planzeichnung folgende textliche festsetzungen:**

**planungsrechtliche festsetzungen gem. §9 (1) B BauG**

| GEBIET  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG |     | MÄß DER BAULICHEN NUTZUNG |                          | BAUWEISE § 9 (1) b BBAUG  | ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN (BAUVO IN DER FASSUNG VOM 26.11.1968.) |
|---|---------------------------|-----|---------------------------|--------------------------|---|---|
|   | Z                         | GRZ | GFZ                       | BAUWEISE § 9 (1) b BBAUG |   |   |
| 1<br>2<br>3<br>4<br>5<br>6<br><br><b>allgemeines wohngebiet wa § 4 BauNVO</b><br><br>siehe planeinschrieb | 0,3                       | 0,3 | 0                         | b <sub>1</sub>           | BESONDERE BAUWEISE b <sub>1</sub> GEM. § 22 4 BAUVVO. HIER HALBOFFENE BAUWEISE. DIE BAUKÖRPER SIND AUF DER DURCH EINE BAULINIE GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS DOPPEL BZW. EINZELHAUSER ZU ERRICHTEN.                        |   |
|   | 0,3                       | 0,7 | 0                         |                          | GEM. § 22 (2) BAUVVO NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG.  |   |
|   | 0,3                       | 0,4 | 0                         |                          | GEM. § 22 (2) BAUVVO NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG.   |   |
|   | 0,3                       | 1,0 | 0                         |                          | AUSNAHMEN NACH § 4 (3) BAUVVO SIND GEM. § 1 (4) BAUVVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.   |   |
|   | 0,3                       | 1,1 | b <sub>2</sub>            |                          | BESONDERE BAUWEISE b <sub>2</sub> GEM. § 22 (4) BAUVVO<br>ZULÄSSIG SIND HAUSGRUPPEN BIS 150 m GEBÄUDELÄNGE<br><br>AUSNAHMEN NACH § 4 (3) BAUVVO SIND GEM. § 1 (4) BAUVVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER UNZULÄSSIG |   |
|   | 0,3                       | 1,2 | b <sub>2</sub>            |                          |   |   |

**STELLUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Abs. 1 b + d) BBAUG**  
DIE IM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGENE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST IN IHRER RICHTUNG VERBINDLICH.

**BEZUGSHÖHE** FÜR DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN IST DIE HÖHENLAGE DER ANGRENZENDEN STRASSE BZW. DER ANSCHNITT DES NATÜRLICHEN GELÄNDES.

**OBERKANTE FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES DARF HANGSEITIG AN DER AUSSENWAND DES HAUSES GEMESSEN, BEI EIN- UND ZWEIFGESCHOSSIGEN HAUSERN NICHT MEHR ALS 0,50 m, BEI ÜREI- UND MEHRGESCHOSSIGEN HAUSERN NICHT MEHR ALS 1,20 m ÜBER DEM ANSCHNITT DES NATÜRLICHEN GELÄNDES LIEGEN.**

**FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Abs. 1 e) BBAUG**  
GARAGEN VON EINER LÄNGE BIS 7,00 m UND EINER HÖHE BIS 3,00 m SIND IN DEN GEBIETEN MIT 1- UND 2-GESCHOSSIGER BEBAUUNG AN DER IM PLAN FESTGESETZTEN STELLE UNMITTELBAR AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUM NACHBARN ZULÄSSIG. BEI ERRICHTUNG DER GARAGEN AN ANDERER ALS IM PLAN AUSGEMEINERER STELLE IST EINE GRENZBEBAUUNG NUR MIT NACHBARSCHAFTSERKLÄRUNG ZULÄSSIG. ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSENFLÄCHE IST EIN MINDESTABSTAND VON 5,00 m EINZUHALTEN. ANSONSTEN GELTEN DIE VORSCHRIFTEN FÜR GRENZ- UND BAUWERKSABSTÄNDEN GEM. § 25 HBO.

**IN ALLEN ÜBRIGEN GEBIETEN SIND GARAGEN UND STELLPLATZE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG! SIE SIND VORZUGSWEISE AN DEN IM PLAN FESTGESETZTEN STELLEN ANZUORDNEN. STELLPLATZE ÜBER 200 qm SIND MIT EINZELBÄUMEN EINZUGRÜNEN, UND ZWAR 1 BAUM / 5 STELLPLATZE.**

**GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSTEILE, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Abs. 2 BBAUG)**  
FREIHALTZONE PARALLEL B 3 VON 20 m.  
IN DEM DURCH PLANZEICHNUNG BESTIMMTEN UMFANG IST LANGS DER B3 EINE FLÄCHE MIT EINER TIEFE VON 20 m, SENKRECHT VOM ÖSTLICHEN BEFESTIGTEN FAHRDAHRAND GEMESSEN, VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.

**DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Abs. 15)**  
PFLANZGEBOT pfg FOR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN.  
DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN UND MIT pfg NÄHER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND ALS FLÄCHENHAFTE SCHUTZPFLANZUNG ANZULEGEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.  
PFLANZGEBOT FOR EINZELBÄUME  
DIE NICHT OBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLPLATZE UND VERKEHRSFLÄCHEN SIND ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT HOCHWACHSENDEN EINHEIMISCHEN EINZELBÄUMEN BZW. BAUMGRUPPEN ZU BEPFLANZEN. VORGESCHLAGEN WERDEN: PLATANEN, KASTANIEN, AHORN ETC.

**BEZÜGLICH DER GESTALTUNG VON PARKFLÄCHEN ÜBER 200 qm SIEHE FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN**

**bauordnungsrechtliche festsetzungen gem. §9 (2) BBAUG**

- UND DES § 1 DER ZWEITEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BBAUG VOM 20.6.1961 (GVBL S. 86; GVBL II 361 - 15), GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 18.3.1965 (GVBL I. S. 63) UND VOM 23.7.1970 (GVBL I. S. 451)
- 1.0 DÄCHER
  - 1.1 ZULÄSSIG SIND BEI EIN- BIS ZWEIFGESCHOSSIGER BEBAUUNG SATTEL- U. WALMDÄCHER. DIE DACHNEIGUNG BETRACHT BEI SATTEL- UND WALMDÄCHERN 25°. DIE DACHNEIGUNG VON GEBÄUDE ÜBER 3 GESCHOSSE SIND FLACH ABZUDECKEN.
  - 1.2 DREMPEL SIND NICHT GESTATTET. ENTSTEHT EIN DREMPEL AUFGRUND EINES FASSADENVERSATZES, SO DARF DIESER DIE HÖHE VON 0,90 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
  - 1.3 DACHAUFBAUTEN JEDER ART SIND NICHT GESTATTET.
  - 1.4 FREISTEHENDE GARAGEN SIND FLACH ABZUDECKEN.
  - 2.0 EINFRIEDIGUNGEN
  - 2.1 FÜR DIE STRASSESEITIGE EINFRIEDIGUNG DER GRUNDSTÜCKE SIND ZULÄSSIG:  
a) RASENKANTENSTEINE  
b) LEBENDE HECKE MAX. 0,90 m HOCH.  
MASSIVE GRUNDSTÜCKSEINFASSUNGEN, STÖTZMAUERN UND DEPL. SIND NICHT GESTATTET. HÖHENUNTERSCHIEDE, DIE DURCH AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN BEIM STRASSENBAU ZWISCHEN DER STRASSE UND DEM NATÜRLICHEN ANSCHNITT DER GRUNDSTÜCKE ENTSTEHEN, SIND HANGSEITIG UND TALSEITIG AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERZIEHEN. AUSNAHMEN SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN GEFÄHRDUNG BESTEHT, DASS HANGSEITIGS DAS ERDBREICH AUF DIE STRASSE ABGESCHWEMMT WIRD ODER SICH TALSEITIGS DER BÜRGERSTEIG SENKT. IN DIESEM FALLE SIND STÖTZMAUERN GESTATTET. TALSEITIG DARF OBERKANTE STÖTZMAUER NICHT HÖHER ALS 0,10 m ÜBER DER ANSCHLIESSENDEN BEFESTIGTEN VERKEHRSFLÄCHE ERRICHTET WERDEN. DIE HÖHE DER STÖTZMAUER MUSS AUS DEM BAUANTRAG ERSICHTLICH SEIN. INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE SIND STÖTZMAUERN BIS ZU EINER HÖHE VON 0,50 m GESTATTET.
  - 2.2 FÜR DIE SEITLICHEN UND ROCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN SIND GEMEINSAME MASCHENDRAHTZÜNE VON 0,90 m HÖHE ZU VERWENDEN. SIE KÖNNEN DURCH HECKENPFLANZUNGEN BEISEITIG VERDOPPELT WERDEN (MAX. HÖHE 1,60 m).
  - 2.3 BAUTEN ÜBER 3 GESCHOSSE DÖRFEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
  - 2.4 HOLLTÖNNENABSTELLPLATZE SIND GEGEN EINBLICK ABZUSCHIRMEN. SIE SIND ENTWEDER IN BAUTEILE EINZUFÜHREN ODER MIT HECKEN ZU UMFRIEDEN. IM HAUSGESCH. IST DIE LAUF DER HOLLTÖNNENABSTELLPLATZE AN ZUGEBEN- UND DIE ART DER ABSCHIRMUNG ZU BESCHREIBEN.
  - 3.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
  - 3.1 DIE FLÄCHEN ZWISCHEN DER STRASSENBEFENZUNGSLINIE UND DEN GEBÄUDEN SIND ALS LANDSCHAFTSÄSTHETISCH GESTALTETE OFFENE VORGÄRTEN ANZULEGEN.
  - 3.2 AUSNAHMEN SIND BEI EINER VORGÄRTENTIEFE ÜBER 6 m HINTER DER 6 m-LINIE ZULÄSSIG.

**grenzen des räumlichen geltungsber. gem. § 9 BBAUG**

- DER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "IN DER LANGEN HART" DER STADT ZWINGENBERG WIRD BEGRENZT:
- IM WESTEN: VON DER B 3 (DARMSTÄDTER STRASSE)
  - IM SÜDEN: VON DER NORDGRENZE DER PARZELLEN FLUR 4 27/3, 27/8, 27/7 - HEINRICHSTRASSE - NORDGRENZE DER PARZELLEN 25/4 UND 25/3
  - IM OSTEN: VON DER ANNASTRASSE
  - IM NORDEN: VON DER FELDWEGPARTZELLE 513/1
- ER UMFASST FOLGENDE GRUNDSTÜCKE DER GEMARKUNG ZWINGENBERG
- FLUR 4 NR. 514/1 - 514/20; 515/3 - 515/5; 3/3; 3/4; 4/1; 5/1; 6/1; 7/1; 8/1; 9/1; 10/1; 11/2; 12/2; 16/2; 20/8; 20/7; 20/4; 20/3; 25/6; 520; 521/2 tlv.
- AUFHEBUNG ORTSRECHTLICHER VORSCHRIFTEN:**  
DER SEIT DEM JAHRE 1964 RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLAN WIRD AUFGEHOBEN

**planverfahren**

AUFGESTELLT GEM. § 2 (1) BBAUG AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 30. AUG. 1972  
DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG  
ZWINGENBERG, DEN 12. FEB. 1973

ALS ENTWURF BESCHLOSSEN GEM. § 2 (1) BBAUG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30. AUG. 1972  
DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG  
ZWINGENBERG, DEN 12. FEB. 1973

DER BESCHLOSSENE ENTWURF HAT GEM. § 2 (6) BBAUG ZU JEDEMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN VOM 9. OKT. 1972 BIS 9. NOV. 1972  
DER ORT UND DIE DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 30. SEP. 1972 ÖRTSBLICHLICH BEKANNTGEMACHT.  
ZWINGENBERG, DEN 12. FEB. 1973

DIE AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDIENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN GEPÜRFT. IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 15. DEZ. 1972 WURDE ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER BEDIENKEN UND ANREGUNGEN EIN BESCHLUSS GEFASST. DAS ERGEBNIS DIESER BESCHLUSSES WURDE DEN EINSENDERN AM 2. FEB. 1973 SCHRIFTLICH MITGETEILT.  
ZWINGENBERG, DEN 12. FEB. 1973

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG AUFGRUND DES § 6 HBO UND GEM. § 10 BBAUG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 9. FEB. 1973  
DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG  
ZWINGENBERG, DEN 12. FEB. 1973

GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM 30. NOV. 1973 AZ. V/3-61 d. 04/04  
DARMSTADT, DEN 30. 11. 73  
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IM AUFTRAG

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 12 BBAUG UND § 6 HBO VOM 27. DEZ. 1973 BIS 28. JAN. 1974 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SIEHE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN AM 15. DEZ. 1973 IN DEN MITTEILUNGEN DER STADTVERHALTUNG ÖRTSBLICHLICH BEKANNTGEMACHT.  
DER BEBAUUNGSPLAN IST SOWIE AM 29. JAN. 1974 NECHT VERÄNDERLICH BEWÄHRTEN DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG  
ZWINGENBERG, DEN 28. JAN. 1974

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.  
Zwingenberg, den 30.11.1973  
Katasteramt  
Im Auftrag

**bebauungsplan nr 1**  
**in der langen hart**  
**der stadt zwingenberg**

**m. 1:1000**  
**verbindlicher bauleitplan**  
**gem. §§ 1, 2, 8 ff BBAUG**

**bestandteile des bebauungsplanes**  
**bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen festsetzungen**

**begründung zum bebauungsplan mit überschläglicher kostenschätzung**

architekturbüro dipl. ing. ruf bda  
darmstadt metzgerplatz 9  
623 ha (06351) 26457

10.7.72 SPI