



# Stadt Zwingenberg

## 2. Änderung des Bebauungsplans

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zwingenberg, Flur 4, Flurstücke Nr. 257/5 und Nr. 511/2 (tw.)

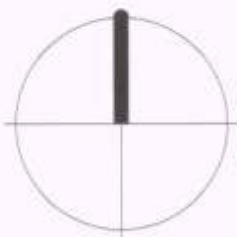
### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung <sup>1)</sup>	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt <sup>2)</sup>	Firsthöhe in m über Bezugspunkt <sup>2)</sup>		
<b>MI</b> Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,4	1,0	III	max. 12,50 <sup>3)</sup>	max. 13,50 <sup>3)</sup>	offen	Sattel-/Walmdach 15° bis 45° a.T.

<sup>1)</sup> Siehe Textfestsetzung A.1.











<sup>2)</sup> Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

<sup>3)</sup> Die maximal zulässige Gebäudehöhe (TWH, FH) darf auf einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> um jeweils 1,50 m überschritten werden.

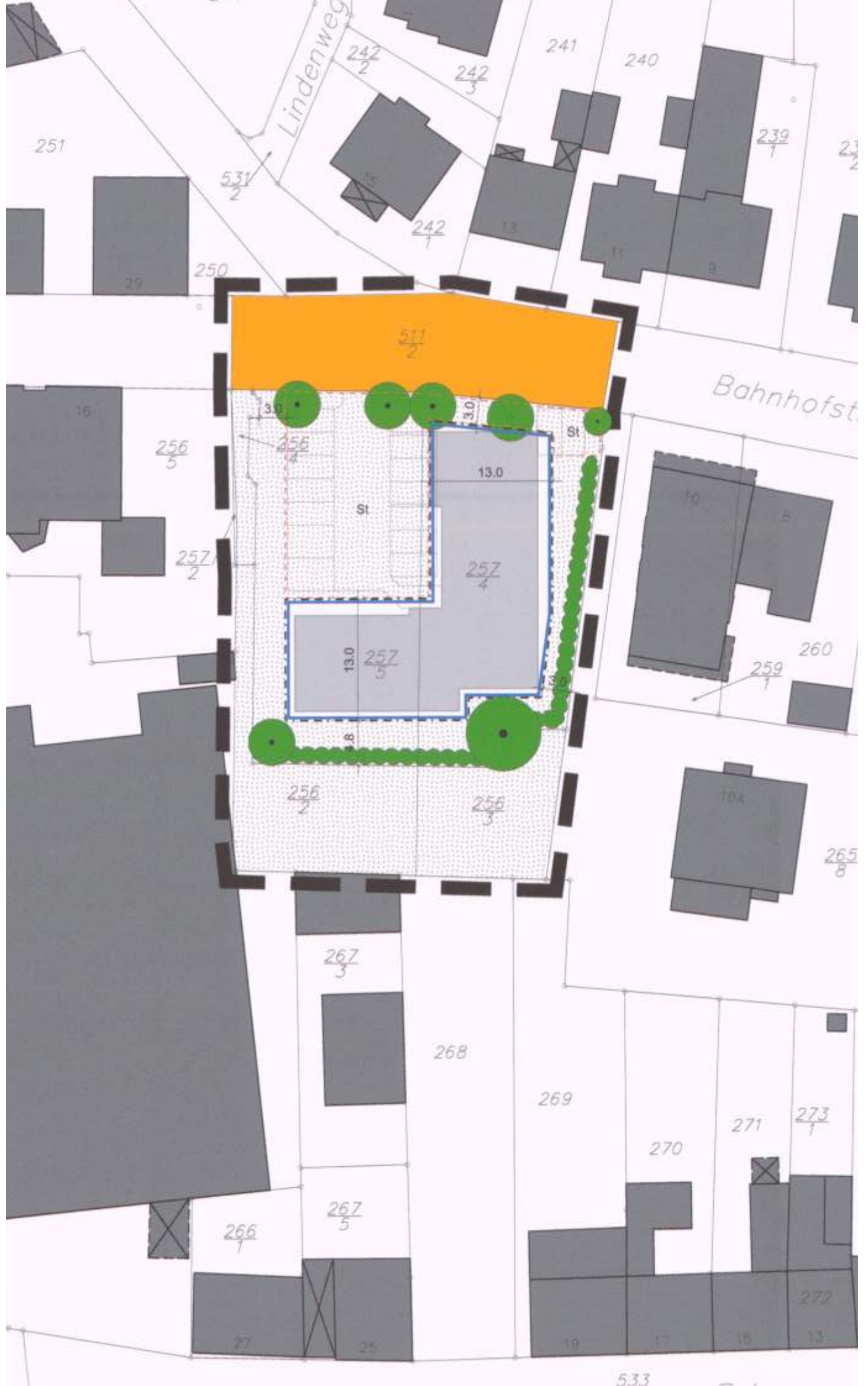


# Bebauungsplan "Scheuergasse"

Blatt Nr. 256/2, Nr. 256/3, Nr. 256/4, Nr. 257/2, Nr. 257/4,

LEGENDE		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG		
	Gebäude Bestand	
	Gebäude Planung	

Strabe





## **Textliche Festsetzungen**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich wird als „MI - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Für den Geltungsbereich sind nur Wohngebäude zulässig. Alle übrigen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

#### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es gilt offene Bauweise. Gebäude sind mit entsprechender Abstandsfläche zu den Grundstücksgrenzen zu errichten.

#### **3. Maße der Tiefe der Abstandsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB**

Für den an der östlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch festgesetzten ebenerdigen Stellplatz wird eine Abstandsfläche von 1,50 m festgesetzt. Im Übrigen sind die Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten.

#### **4. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **5. Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB**

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude zulässig, wobei diese Wohngebäude auf 100 % der Wohnfläche rollstuhlgerechte Wohnungen für Senioren enthalten müssen.

## **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

An der im Plan festgesetzten Stelle ist eine Platane mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

## **7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Schnittverträgliche Bäume (Platanen) sind vor Durchführung der Baumaßnahmen fachgerecht zurück zu schneiden, um Beschädigungen an den Baumkronen zu verhindern.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Hauptdachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Im Bereich von Dachterrassen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Eine spiegelnde oder glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachaufbauten, insbesondere auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form (z.B. Spitzgaube, SchlepPGAube etc.) zulässig.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Von Gebäuden darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzende Wohnnutzung sowie die sonstigen Umgebungsnutzungen ausgehen.

### **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern als Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (siehe Geländebestand), wobei die Mauern maximal 0,50 m höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auf die entsprechenden Bestimmungen der HBO wird hingewiesen. Allgemein zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nur im Rahmen des Satzes 1 zulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.



### **3. Gestaltung und Zahl der Stellplätze, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Befestigte ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist mit 1 Stellplatz je Wohnung nachzuweisen.

### **4. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Gebäude, Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen wasserteildurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

### **5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 81 HBO**

Es wird festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Es wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern, sofern nicht zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung verwendet. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße eine Erlaubnis zu beantragen.

## **C. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

## **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## **3. Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.

## **4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

## **5. Bahnemissionen**

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Auf die geltenden Bundes-Immissionsschutzverordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn ein objektbezogenes Schallgutachten in Bezug auf mögliche passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) zu beauftragen.

## **6. Nutzung von Solarenergie**

Auf nach Süden orientierten Dachflächen wird eine Solarenergienutzung empfohlen.



# PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** der Bebauungsplanänderung  
gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB  
durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2009

**Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 22.07.2009

**Öffentliche Auslegung** der Bebauungsplanänderung mit  
Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 30.07.2009  
bis 31.08.2009

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB  
mit Anschreiben vom 22.07.2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen  
**Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung  
gemäß § 10 (1) BauGB am 24.09.2009

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat  
der Stadt Zwingenberg



Unterschrift  
Bürgermeister  
Dr. Habich  
Bürgermeister

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung  
gemäß § 10 (3) BauGB

am 22.10.2009

Der Magistrat  
der Stadt Zwingenberg



Unterschrift  
Bürgermeister  
Dr. Habich  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)  
in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung.





# Stadt Zwingenberg

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuergasse"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	90.127
Datum:	September 2009	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	BJ/SF	geä.:	-

**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: [info@s2ip.de](mailto:info@s2ip.de)  
<http://www.s2ip.de>