STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN VERLÄNGERTE WALTER-MÖLLER-STRASSE UND STEINFURTER FALLTOR BA I

TEILPLAN 1 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

5. ÄNDERUNG

PLANTEIL M 1:1000

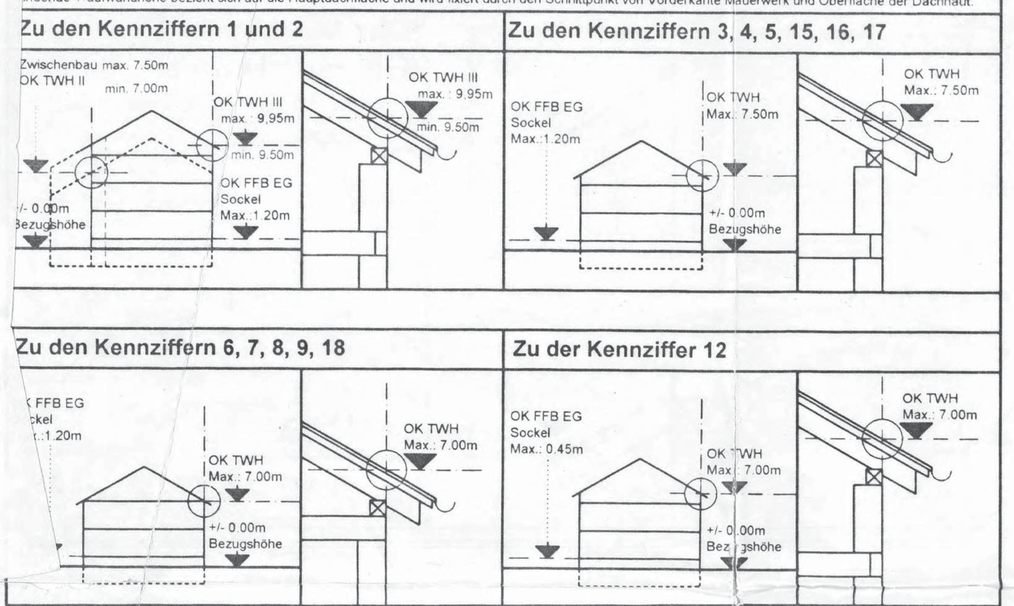
Darstellung der geänderten/ergänzten Festsetzungen

ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzung von Höhen

Gemäß BauGB § 9 (2) und BauNVO § 18

Bezugshöhe +/- 0.00m : Dies ist die Oberkante fertiger Straßenbelag (Straßenachse) anbaufähiger Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäude Mitte.
OK FFB EG Sockel : Dies ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und/oder Höhe eines Sockels. Die zulässige Höhe ergibt sich aus der Schnittzeichnung.
OK TWH II/III Zwng./Max. : Die Oberkante der Traufwandhöhe bei zwei/dreigeschossiger Bebauung als zwingend einzuhaltendes Maß oder als Maximalhöhe. Die bindende Traufwandhöhe bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von Vorderkante Mauerwerk und Oberfläche der Dachhaut.



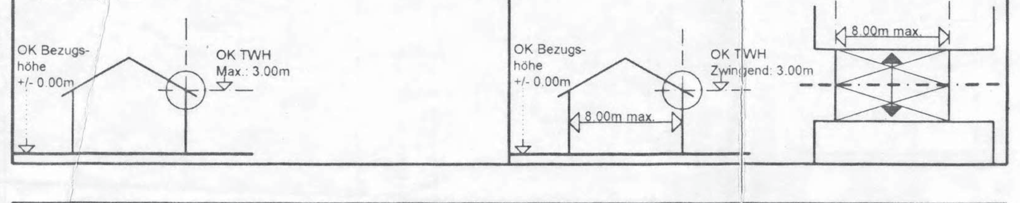
2.0 Garagenanlagen

2.1 Zu zulässigen Garagen ohne Planfestsetzung; hierzu gilt die HBO

- Bei Ausführung mit Flachdach sind die Landschaftsplanerischen Festsetzungen aus dem Teilplan 2 zu beachten.
- Bei Ausführung mit geneigten Dächern wird ein Satteldach mit einer Neigung von 25° empfohlen.

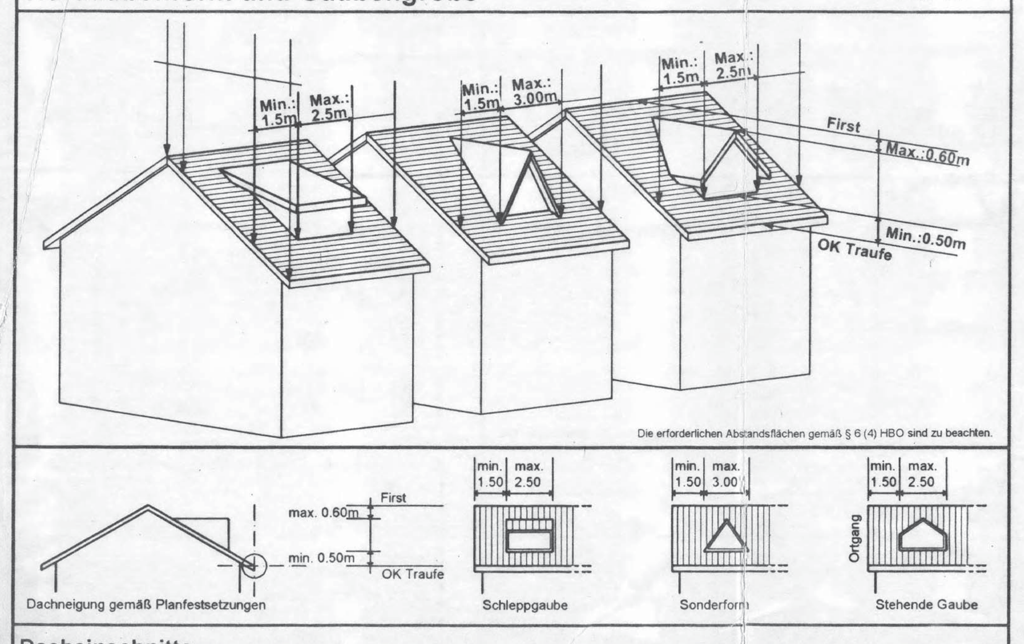
2.2 Zu angebauten Garagen (Grenzgaragen)

- Innerhalb der Grenzen überbaubarer Flächen ist die Ausführung gemäß unten dargestellter Schnitt- und Grundrißzeichnung zu beachten.
- Die zulässige Bedachung ist: Satteldach mit 35° Dachneigung.



3.0 Gaubenform und Gaubengröße

Gemäß § 87(1)1 HBO



Dacheinschnitte

Dacheinschnitte als Alternative zu Gauben sind zulässig. Dacheinschnitte dürfen maximal 0.60m unter der Firstlinie, und müssen mindestens 0.50m oberhalb der Traufkante der Hauptdachfläche, vertikal gemessen, einschneiden.

4.0 Städtebauliche Textliche Festsetzungen

1.00 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH BauGB (insb. §9) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO

1.01 Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen / Baulinien festgesetzt. Baugrenzen / Baulinien können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m überschritten oder unterschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und in der Summe nicht mehr als 1/2 der Gesamtbaukörperlänge betragen. Diese Regelung gilt nicht für erforderliche Abstandsflächen gemäß HBO. (BauGB §9 + HBO §6)

1.02 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 10, 11: Zulässig sind nur Nutzungen mit einem Störgrad gemäß BauNVO § 6, Mischgebiet. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Verkaufsflächen für SB-Märkte sowie Endverbrauchermärkte mit mehr als 200 qm Nutzverkaufsfläche. (BauGB §9(1)1, BauNVO §1(4 und 5))

1.03 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 4, 12, 17: Ausgeschlossen werden Nutzungen wie unter 1.02 benannt. (BauGB §9(1), BauNVO §1(4 und 5))

1.04 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 15, 16, 18: Ausgeschlossen werden SB-Läden sowie Endverbrauchermärkte mit mehr als 200 qm Nutzverkaufsfläche sowie die Ausnahmen BauNVO § 4 (3). (BauGB §9(1) + BauNVO §1(5))

1.05 BETRIFFT NUR DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN NUMMERN 18, 19, 20, 21, 22, 27, 28: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, die nicht der Versorgung der Baugebiete im Sinne BauNVO § 14 dienen, ausgeschlossen. (BauNVO §23(5))

1.06 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 1 bis 9, 13 und 15 bis 18: Das Höhenmaß des Fertig-Fuß-Bodens EG / Oberkante Sockel wird auf max 1,20 m über Oberkante Bezugshöhe begrenzt. (BauGB §9(1) + BauNVO §18)

1.07 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 10, 11, 12: Fertig-Fuß-Boden EG / Oberkante Sockel wird begrenzt auf maximal 0.45m über Oberkante Bezugshöhe. (BauGB §9(1)+BauNVO §18)

1.08 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 1 und 2: Die Traufwandhöhe wird festgelegt: bei Z= III auf maximal 9.95 m und minimal 9.50 m über Oberkante Bezugshöhe und bei Z= II (Zwischenbau) auf maximal 7.50 m und minimal 7.00 m über Oberkante Bezugshöhe. Vergleiche auch "Ergänzende Planfestsetzungen 1.0" mit Angabe der Bezugshöhen. (BauGB §9(1) + BauNVO §18)

1.09 Die Traufwandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 m über Oberkante Bezugshöhe. Die Darstellungen "Ergänzende Planfestsetzungen 1.0 und 2.0" sind zu beachten.

1.10 Im gesamten Baugebiet sind aufgrund von Lärmimmissionen an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. a. oder Büroräumen u.a. bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die notwendigen Maßnahmen ergeben sich aus der "Schalltechnischen Untersuchung" der Ingenieurgesellschaft Dr Gruschka vom 16.6.1994. Dort sind in der Abb. 3 und 4 die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 bezogen auf die einzelnen Fassaden eingetragen. Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 einzuhalten. Zu berücksichtigen ist weiterhin die Aktualisierung durch die 1. Ergänzung vom 11.12.1998 und die 2. Ergänzung vom 10.5.1999. (BauGB §9(1) 24)

2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) UND LANDESVORSCHRIFTEN

2.01 Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Baugrenze (= Vorgartenflächen) sind - mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und ausgewiesenen Stellplätzen - als mind. 2,50 m breite zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Weitere Stellplätze sind zulässig unter der Voraussetzung der Verwendung von Rasenpflaster- oder Rasengittersteinen.

2.02 Einfriedigungen von Grundstücken sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Diese Höheneinschränkung gilt nicht für die Baugebiete mit den Kennziffern 10 / 11 + 12

2.03 Die im Planteil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (ST) und Garagen (GA) sind zu beachten. Die erforderliche Zahl der Stellplätze für Anwohner, Mitarbeiter, Publikumsverkehr, bei " GE " - Gebieten auch für Anlieferungsfahrzeuge, ist gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Zwingenberg vom 18.5.1995 auf dem Grundstück herzustellen und zu unterhalten.
Anmerkung: Zuordnung der freistehenden Garagen: GA 1 zu Grundstück 22, GA 2 zu Grundstück 26, GA 3 zu Grundstück 27, GA 4 zu Grundstück 28

2.04 BETRIFFT NUR BAUGEBIETE KENNZIFFER 10 und 11: Technikaufbauten bis 1,50m über Oberkante der festgesetzten Höhenlage sind zulässig. Es gilt für maximal 10% der überbauten Grundfläche. (BauGB §31(1))
Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden. (HBO §12)
Straßen und notwendige Zuwegungen für Rettungsfahrzeuge zu Gebäuden sind mit einer Achslast von mind. 12t zu befestigen. Die DIN 14090 ...hen für die Feuerwehr" ist bei dem Ausbau zu beachten. (HBO § 5 und §53)

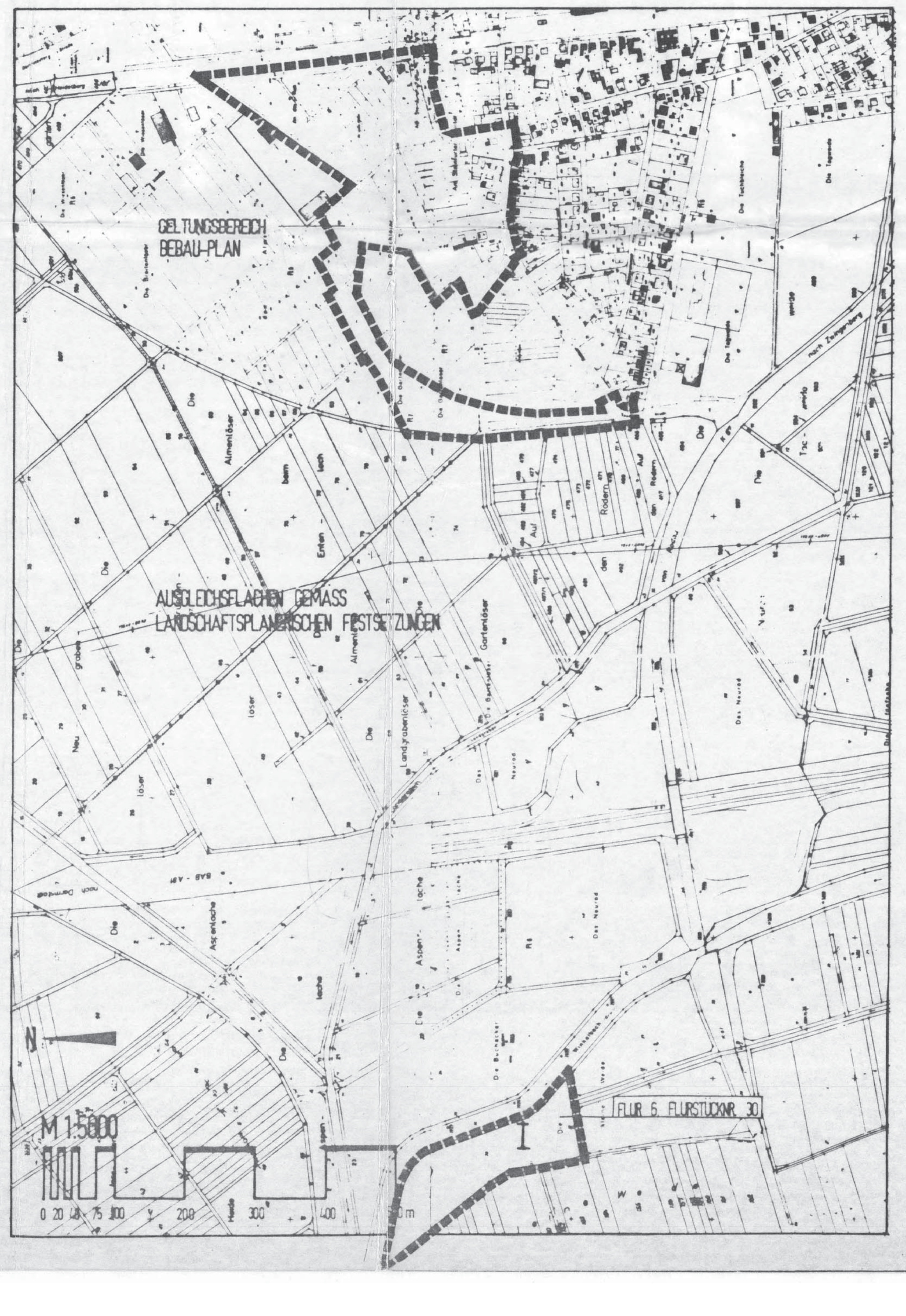
HINWEISE
Hessisches Wassergesetz (HWG) § 55 (3) + HBO § 87(2): Niederschlagswasser der Dachentwässerung darf nicht in das öffentliche Kanalnetz ...eitet werden. Es ist gebäudebezogen durch geeignete Maßnahmen, wie Zisternen, zu halten und als Grauwasser wiederzuverwenden, bzw. zu ...kern. Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Die Satzung über das Sammeln und Verwenden von ...rschlagswasser der Stadt Zwingenberg vom 15.09.1994 ist zu beachten.
Hessisches Wassergesetz (HWG) § 31: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist anzeigepflichtig.
Aufgrund unterschiedlicher Baugrundverhältnisse und Grundwasserhöhen werden ergänzend zu dem vorliegenden Gutachten weitergehende ...dstücksbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) § 19 und § 20
... oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach HDSchG §19 im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt. Nach Bodenfunden bei ...darbeiten (HDSchG §20,3) sind unverzüglich die Gemeinde und das Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu informieren. Funde und Fundstelle sind in ...verändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
.05 § 9(1) 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: In Bezug auf die Grundrißgestaltung der Gebäude und die Anlage von ...ußenwohnbereichen wird empfohlen, schutzwürdige Raumarten, insbesondere Schlafräume zur Gebäudefassade mit dem kleinsten Lärmpegelbereich zu ...entieren. Ebenso sollten Außenwohnbereiche (z.B. Terrasse, Balkon) vor der am ruhigsten gelegenen Fassade liegen.
Zur abweichenden Bauweise: Bei den Kennziffern 2, 5, 6, 8, 13 und 18 ist eine Grenzbebauung gemäß Planeintrag zulässig. Bei der Kennziffer 17 ist ...nzbebauung im Bereich des Baubestandes zulässig. Die Höhe des Bebauungsbestandes ist einzuhalten. BauGB §9(2)
Zur abweichenden Bauweise: Bei der Kennziffer 10 gilt eine freie Bauweise. Grenzbebauung ist zulässig. Bei der Parzelle 600 an der nordwestlichen ...nze einseitig, bei der Parzelle 601 an der nordwestlichen Grenze zweiseitig, bei der Parzelle 602/2 an der südöstlichen Grenze zweiseitig und bei der ...zelle 602/1 an der südwestlichen Grenze einseitig. BauGB §9(2)

PLANFESTSETZUNGEN

BAUGESETZBUCH BAUGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 BGBL. Teil 1 Nr. 61
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23. JANUAR 1990 BGBL. I S. 132, ZULETZT GEÄNDERT DURCH Art. 3 DES GESETZES VOM 22. APRIL 1993 BGBL. IS 466
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 12. MÄRZ 1987 BGBL. IS 889, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 06. AUGUST 1993 (GVBL. IS 1458) IN VERBINDUNG MIT
HESSISCHES NATURSCHUTZGESETZ VOM 19. SEPTEMBER 1980 (GVBL. I S. 309), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 04. MÄRZ 1996 (GVBL. IS 102)
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 14. MAI 1990 BGBL. IS 880, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 19. JULI 1995 BGBL. IS 930
HESSISCHE GEMEINDEVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 12. SEPTEMBER 1995 (GVBL. IS 462)
HESSISCHE BAUORDNUNG HBO IN DER FASSUNG VOM 09. DEZEMBER 1994 (GVBL. IS 775, 793)

KENNZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BAUNVO § 1(2) ff	BAUWEISE GEMÄSS BAUNVO § 22	MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS BAUNVO § 16, (2)ff: (Z) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – HAUPTGEBÄUDE BAUNVO § 15, § 18 MAX	ZWING	GARAGEN/STELLPLÄTZE, NEBENANL. BAUNVO § 12, § 14 MAX	ZWING	GRUNDFLÄCHENZAHL BAUNVO § 19 – EINGESCHRÄNKT D. FESTLEGUNG DER ÜBERBAUB. FLÄCHE GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL BAUNVO § 20 GFZ	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BauGB § 9(1)3 QM	DACHNEIGUNG HBO 87 (1) GRAD (A.T.)	DACHFORM HBO 87 (1)	ANMERKUNG SIEHE ERGÄNZENDE PLANFESTSETZUNGEN
1	WA	g	SIEHE EINTRAG IM PLANTEIL		I	/	0.40	1. 0	700	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
2	WA	a ABWEICHENDE BAUW.	SIEHE EINTRAG IM PLANTEIL		I	/	0.40	1. 0	680	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
3	WA	H	II	/	I	/	0,40	0,80		30-35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
4	MI	E	II	/	I	/	0,40	0,80		35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
5	WA	ABWEICHENDE BAUWEISE	II	/	I	/	0.35	0.70	290	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
6	WA	ABWEICHENDE BAUWEISE	II	/	I	/	0.35	0.70	320	35°	SATTEL	
7	WA	E	II	/	I	/	0.35	0.70	380	25-35°	PULT SATTEL	
8	WA	ABWEICHENDE BAUWEISE	II	/	I	/	0.40	0.75	250	35°	SATTEL	
9	WA	E	II	/	I	/	0.30	0.60	420	25-35°	PULT SATTEL	
10	GE EINGESCHR.	a FREIE BAUWEISE	TWH MIN 3,50 m TWH MAX 11,00 m		I	/	0,60	BMZ 6,0	—	10-30°	PULT SATTEL	
11	GE EINGESCHR.	o			I	/	0,60	BMZ 6,0	—	10-30°	PULT SATTEL	
12	MI	o	II	/	I	/	0.30	0.60	—	10-30°	PULT SATTEL	+ KNIESTOCK
13	WA	o* *bei Nr.31(5+6)	MIN II MAX III		I	/	0.35	0.70	700	30-35°	SATTEL	
14 a+b	GRÜNFL. b HIER: PARKANLAGE				a HIER: SPIELPLATZ + GRÜNZUG							
15	WA	H	II	/	I	/	0,40	0,80	/	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
16	WA	E	II	/	I	/	0,37	0,70	/	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
17	MI	ABWEICHENDE BAUWEISE	II	/	I	/	0,35	0,70	290	35°	SATTEL	+ KNIESTOCK
18	WA	ABWEICHENDE BAUWEISE	II	/	I	/	0,40	0,80	290	35°	SATTEL	

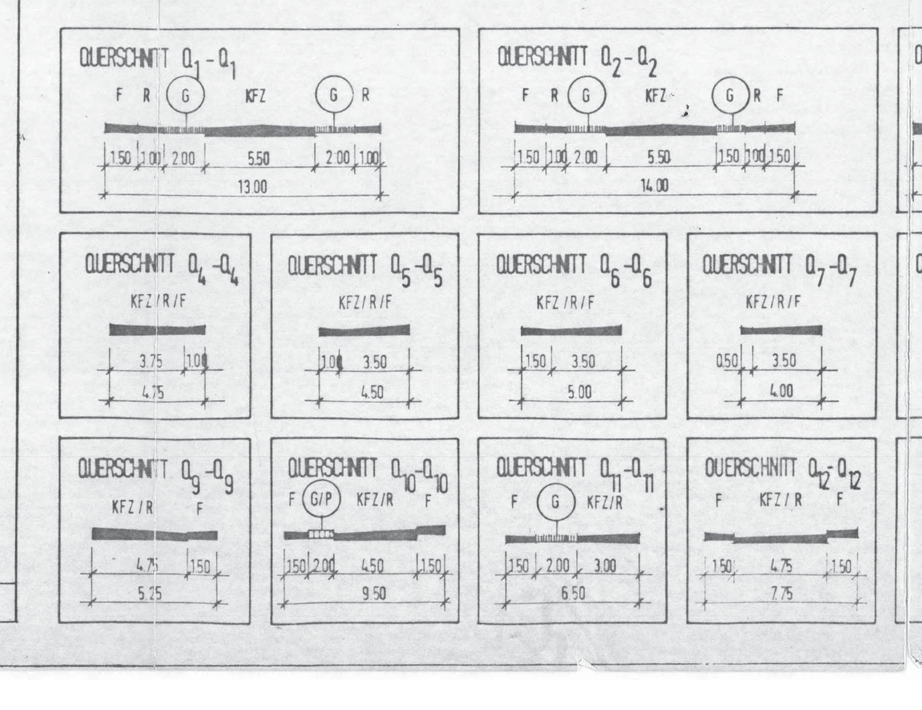
Bauweise: ABSTÄNDE UND ABSTANDSFLÄCHEN GEM. § 6,7 HBO; o OFFENE BAUWEISE; g GESCHLOSSENE BAUWEISE; H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG; E NUR EINZELGRUPPEN ZULÄSSIG



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den

Der Landrat des Kreises Bergstraße
- KATASTERAMT -
Im Auftrag



PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEMÄSS BauGB § 9 (1), BauNVO § 1 ff UND PlanzVO

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- KENNZIFFER
- FIRSTRICHTUNG
- GARAGEN (GA)
- STELLPLÄTZE (ST)
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- TRAFO -STATION
- GASDRUCK-REGELSTATION
- FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN
- FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN HIER GEMEINSCHAFTSGARAGEN (GGa)
- ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHE
- WASSERSCHUTZGEBIET III (WSG III)

BEBAUUNGSPLAN

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der unter Rechtsgrundlagen genannten Fassung

bestehend aus : 2 Blättern im MSTB. 1: 1000

Planteil 1 „Städtebauliche Festsetzungen" und
Planteil 2 „Landschaftsplanerische Festsetzungen" vom: (siehe Planteil)

PLANVERFAHREN :

AUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen am: 01.07.1999

Siegel — Stadt Zwingenberg — gez. Knapp — Unterschrift Bürgermeister

ENTWURF

Als Entwurf in der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen am: 01.07.1999

Siegel — Stadt Zwingenberg — gez. Knapp — Unterschrift Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat vom: 19.07.1999 bis: 20.08.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Siegel — Stadt Zwingenberg — gez. Knapp — Unterschrift Bürgermeister

BESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan als Satzung, gemäß § 10 BauGB, in der Stadtverordneten-Versammlung beschlossen am : 28.10.1999

Siegel — Stadt Zwingenberg — gez. Knapp — Unterschrift Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Stadt hat am 12.11.1999 den Satzungsbeschluß ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung in Kraft und ist seit dem 12.11.1999 rechtsverbindlich (§ 10 BauGB).

Siegel — Stadt Zwingenberg — gez. Knapp — Unterschrift Bürgermeister

Nr.	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME	Nr.	ÄNDERUNG / PLANQUADRAT	DATUM / NAME
7			14		
6			13		
5			12		
4			11		
3			10		
2	ÄNDERUNG PLAN U. FESTSETZG.	28.4.99	9		
1	Ergän. + textl. Planfestsetzung	15.10.98	8		

STADT ZWINGENBERG

5. **Änderung** M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET VERLÄNGERTE WALTER-MÖLLER-STRASSE UND STEINFURTER FALLTOR BA I

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT

LANDSCHAFTSARCHITEKT:
FREIER LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT AKH
VOLKER W. GÜRTLER DIPL.-ING.
IN DER BERLICH 3 64521 GROSS-GERAU TEL. 06152/55729 + 59938 FAX. 06152/59242

ARCHITEKT:
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. - ING. GERHARD MANTKE
DIPL. - ING. THK. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7
65625 BENSHEIM / BERGSTRASSE
TEL: 06251 / 61884 FAX: 06251 / 61835

SHR

PLANUNGSSTAND: 02.09.98 / 15.10.98 / 28.6.99/2.7.99
PLANGRÖSSE: 84 / 134
GEZEICHNET: MU / CN / Pe

PROJEKT S-222 | BLATT 01

006-31-22-3084-004-014-05