

STADT ZWINGENBERG BEBAUUNGSPLAN "STEINFURTER FALLTOR BA II", mit integriertem Landschaftsplan, TEILBEREICH 2. ÄNDERUNG



1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz (HWG), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen.
Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr.
Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit, sofern sie nicht nachfolgend als Änderung/ Ergänzung unterschieden oder durchgestrichen als Überarbeitung markiert sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise		Maß der baulichen Nutzung		Angaben und Hinweise		Anmerkungen
		gemäß BauNVO § 22 BauGB § 9 (1) 2	gemäß BauNVO § 19 (1) 2	gemäß BauNVO § 19 (1) 2	gemäß BauNVO § 19 (1) 2	GRZ	GFZ	
3	WA	HBO § 9	HBO § 9	GRZ: max. 0,35	GFZ: 0,7	30° - 45°		Einzelhäuser

2.0 Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung BauNVO.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)
 - Für die Gebiete mit den Kennziffern 2 bis 5 wird festgesetzt **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß BauNVO § 1 und § 4. Nicht zulässig sind Anlagen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO.
 - Für das Gebiet mit der Kennziffer 4 wird festgesetzt **Sonstiges Sondergebiet (SO)** für die Zweckbestimmung Kindergarten / Kinderbetreuung gemäß BauNVO § 1 und § 4.
- Stellung der Gebäude (BauGB § 9 (1) 2)

Die Stellung der Gebäude (Hauptfächrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden.
- Maß der baulichen Nutzung (BauGB § 9 (1) 1 + BauNVO §§ 19, 20 und 23)
 - Für das Gebiet mit der Kennziffer 1 gilt eine **Grundflächenzahl-GRZ von 0,60** bei einer **Geschoßflächenzahl-GFZ von 0,7**.
 - Für die Gebiete mit den Kennziffern 2 und 4 sind eine **Grundflächenzahl GRZ von 0,40** und eine **Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8** festgesetzt.
 - Für die Gebiete mit den Kennziffern 3 und 5 sind eine **Grundflächenzahl GRZ von 0,35** und eine **Geschoßflächenzahl GFZ von 0,7** festgesetzt.
 - Nur für den Bereich der 2. Änderung gilt für die Kennziffer 3 eine **maximal zulässige Firsthöhe von 11,75 m**.
- Überschreitung der Baugrenzen (BauGB § 9 (1) 1 + BauNVO § 23)

Die dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen können durch Vorbauten wie zum Beispiel Erker, Balkone, Wintergärten und dergleichen in einer maximalen Tiefenerhöhung von 1,5 m überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als ein Drittel (1/3) der Gesamtkörperlänge betragen.
- Höhenlage (BauGB § 9 (1) ff, § 9 (2) ff + BauNVO § 18)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe der Traufwandhöhe (TWH), der Firsthöhe (FH), der Geschossigkeit und der Dachneigung gemäß Tabelle und Schnittzeichnung im Planteil festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe +/- 0,00m ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbelag (= Straßenebene), der anbaufähigen Verkehrsfläche (erschließender Wohnweg), übertragen in rechteckig veränderter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH, siehe Planteil) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut.

- Bauweise (BauGB § 9 (1) 2, BauNVO § 22)

Es gilt die offene Bauweise.
Im Bereich der Kennziffer 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Bereich der Kennziffern 2, 4 und 5 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen (BauGB § 9 (1) 4, BauNVO § 14)

Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Stellplätze (BauGB § 9 (1) 4, BauNVO § 12, 23(5))

Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

B Landschaftsplanerische Festsetzungen nach Baugesetzbuch § 9 (1) BauGB

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB, § 87 HBO)
 - Niederschlagswasserbehandlung

Das Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächlich abzuleiten und über den vorhandenen Vorflutgraben im Zentrum des Gebietes (s.u.) oberflächlich zu versickern.
Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen (Stellplätze, Zuwegungen etc.) ist direkt über durchlässige Flächen zu versickern, bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten.
Das Niederschlagswasser der Gebäudeächer ist dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, begrünzte Versickerungsmulden einzuleiten und oberflächlich zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. Generell ist eine Überprüfung nach ATV-DWAWK Merkblatt M 153 zur Notwendigkeit einer Regenwasserbehandlung vor der Versickerung durchzuführen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige versickererische Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.
Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG), sollte das auf den Dachflächen anfallende

Regenwasser gesammelt (Zisternen, Fassungsvermögen mind. 50 l/m² horizontal projizierter Dachfläche) und als Brauchwasser genutzt werden (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen auf der Grundlage der Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden, des Hess. Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden.

2.1.2 Vorflutgraben
Der im Zentrum des Baugebietes liegende öffentliche Vorflutgraben ist zur Versickerung der Straßenabflüsse, sowie zur Gestaltung des freien Grünbereiches wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten: Ansatz einer kräuterreichen Saugmischschicht, Mahd einmal jährlich im September, Mähgut ist abzuräumen (sonstige Pflegemaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit sind zulässig). Baumpflanzung zur Gestaltung gem. zeichnerischer Festsetzung, Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 14/16 cm.

2.1.3 Verkehrsgrün
Im Bereich der Rodauer Straße am südlichen Gebietsrand sind bei den festgesetzten Flächen für öffentliches Straßenbegleitgrün Grünflächen zu entwickeln und mit Laubbäumen I. Ordnung gem. zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen (Die empfohlene Baumart, Hst. 18/20, ist der Artenliste / Pflanzliste zu entnehmen).

2.1.4 Versiegelungsgrad und Oberflächengestaltung
Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege-, Platz- und Freiflächen sind mit einem wasserdruckfähigen Belag zu versehen (Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu verfüllen, Fugenbreite mind. 2,5 cm).

2.1.5 Sicherung des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem, nicht zu befahrenden oder zu belastenden Miete). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).

2.1.6 Externer Ausgleich
Zum Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbarer Eingriffe wird eine externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB im Bereich der Gemarkung Zwingenberg, Flur 7, Flurst. Nr. 10 teilweise „in der Nachtweide“, mit einer Fläche von 542 qm festgesetzt. Diese Fläche wird gem. § 9 (1a) BauGB als Teilgelungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.1.7 Zuordnungsfestsetzung
Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den öffentlichen Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden sämtlichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

2.2 Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 28a und Nr. 28b BauGB

2.2.1 Straßenbäume
Im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Gebietes sind gem. zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Hochstamm 18/20, Arten siehe Arten- + Pflanzliste. Die Baumbeste sind gegen Überfahren zu sichern, mit einheimischen Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen.

2.2.2 Hausärten
In den Hausgärten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbau (16/18 STU) oder hochstämmiger Obstbaum (10/12 STU) zu pflanzen, (Arten siehe Arten- + Pflanzliste). Zur Durchgrünung des Baugebietes wird auf der Nord-, West- und Südseite sowie nördlich des Grabens (siehe Planeintrag) eine mehrreihige und flächige Pflanzung mit 3,00 m Tiefe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt. Die zulässigen Arten sind der Arten- + Pflanzliste zu entnehmen.

Die Größe der Laubbäume muß mind. bei der Pflanzung betragen 60/80 cm Der Abstand von Laubbäumen zu Laubbäumen soll mind. 10,00 m betragen. Der Abstand der Gehölze untereinander soll mind. 1,25 m - 1,50 m betragen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO

2.3 Mindestens 80 % der als nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücke sind von Versiegelung völlig freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei beidseitiger Bepflanzung der Grundstücks- und Gebietsgrenzen kann die erforderliche Abstandsfläche zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

2.4 Öffentliches Grün
Die Flächen gemäß Planeintrag entlang der Rodauer Straße, die Wege- und Grünflächen im Bereich des Gewässers, die sonstigen Grünflächen, mit und ohne Baumpflanzungen entlang und im Bereich der Wohnstraßen / Wohnwege sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sind von der Gemeinde zu pflegen und zu unterhalten.

2.5 Artenliste
Bei nicht weiter detaillierten Pflanzmaßnahmen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen überwiegend aus den folgenden Artenlisten zu verwenden:

■ Bäume	Größe	Arten
Straßenbaum	Hochstamm, STU mind. 18/20	Acer platanoides
		Fraxinus excelsior
		Quercus robur
Private Grundstücksfläche	Hochstamm, STU mind. 16/18	Carpinus betulus
		Sorbus aucuparia
		Betula pendula
		Tilia cordata
Sträucher und kleine Bäume	kleiner Baum	Acer campestris
		Carpinus betulus
		Quercus robur
		Sorbus aucuparia
		Betula pendula
		Tilia cordata
		Cornus mas
		Corylus avellana
		Lonicera xylosteum
		Rosa carina
Eucygnus europaeus		
Fassadenbegrünungen	Efeu	Hedera helix
		Lonicera caprifolium
		Parthenocissus IS
		Rosa S
Kletterrosen (in Sorten)	Wildrebe	Clematis vitalba

C Nach der Hessischen Bauordnung HBO und Landesvorschriften

- Dachaufbauten (HBO § 81 (1) 1)

Als Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 30° und mehr Schleppe- oder Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,20 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.
- Lagerung von Stoffen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Einfriedigungen (HBO § 81 (1) 3)

An den Grundstücksgrößen sind öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen und Hecken gem. Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind zu bepflanzen. Zwischen den Grundstücken sind außerdem zulässig, in Hecken und Gehölzen geführte Zäune gem. Arten- + Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,80 m.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (HBO § 81 (1) 1)

Zur Eindeckung der Gebäudeächer sind Ziegel-, Ziegelfähliche- oder Betondachsteine zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig. Zur Fassadengestaltung sind nur helle, glänzende Farben zu verwenden, grobe oder dunkle Farbton sind ausgeschlossen.
- Außenbeleuchtung (HBO § 81 (1) 1)

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunempfindliche Lichtquellen zu verwenden.
- Auffüllungen (BauGB § 9 (1) (2))

Die Oberflächen der Grundstücke sind in ihrer Höhenentwicklung an die Oberflächen der nächsten anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. deren Kante, anzugleichen (gem. Planeintrag). Abböschungen auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 07° zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen (HBO § 44 (1))
 - Notwendige Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der Stadt Zwingenberg herzustellen und zu unterhalten (BauGB § 9 (1), Nr. 4).
 - Der Abstand von Garageanfahrungen von der Straßenecke muss mind. 5,00 m betragen (BauGB § 9 (1), Nr. 11).
 - Für freistehende Garagen oder Grenzgaragen gelten die Bestimmungen der HBO. Zusätzlich wird eine Traufwandhöhe von max. +2,75 m u. Ok. fertiger Straßenbelag festgesetzt. (Als Bedachung sind geneigte Dächer mit mind. 20° bis max. 30° zulässig. Garagen mit einer flachen Dachneigung sind zulässig, wenn die Dächer extensiv begrünt werden. (BauGB § 9 (1), Nr. 1+2).
 - Für nebeneinanderliegende Garagen in Grenzbebauung gelten die Bestimmungen der HBO. Zusätzlich wird eine Traufwandhöhe von mind.+2,25m / max.+2,75m u.Ok. fertiger Straßenbelag festgesetzt. Als Bedachung sind nur Satteldächer mit 20 Grad Dachneigung zulässig. Die Gestaltung und Farbgebung von nebeneinanderliegenden Außenwandteilen und Bedachung ist gleich zu halten (BauGB § 9 (1), Nr.+2).

D Kennzeichnungen

4.1 Vermässunggefährdete Flächen (§9 (5) 1 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer vermässunggefährdeten Fläche.

E Hinweise

- Wurzelschutz

Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu Versorgungskabeln aufweisen, oder die Versorgungsleitungen sind gegen Wurzeleinwirkung zu sichern. Pflanzmaßnahmen sollen deshalb mit dem zuständigen Versorger abgestimmt werden.
- Regenwasser

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser sind die aktuellen und die möglicherweise zu erwartenden Grundwasserpiegel zu beachten. Die Versickerungsrate und die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind nur sehr ungenau vorherzusagen. Ausreichende Sicherheiten müssen eingerechnet werden. Ein Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,5 m muss gewährleistet sein. Neben dem Grundwasserflurabstand und der Durchlässigkeit (Kf-Wert) des anstehenden Bodens unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich beabsichtigten Auffüllung, muss eine ausreichende Versickerungsfläche auf den einzelnen Wohngrundstücken nachgewiesen werden.
- Auffüllungsmaterial

Die geplanten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material/ Erdausbeut erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderversorgergemeinschaft Abfall (LAGA) vom 6.11.1997 -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln)- unterschreitet.
- Feuerwehr

Die Einhaltung der notwendigen Drücke und Wassermengen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet. Das Leitungsnetz steht ohne Entnahme unter 8 Bar Druck, im Einnahmefall ist ein Leitungsdruck von 1,5 Bar als gesichert anzusehen. Die DIN 14080 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei den Straßenausbauteilen zu beachten. HBO § 53 (3) Nr. 7
- Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente 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 im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Belaufen entsprechend zu beheben. Ein gleichzeitiger Hinweis ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen.
- Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden. Hingewiesen wird auf das bei der Stadt einsehbares solarrechtliches Gutachten sowie auf die erhaltenden Hinweise bzgl. einer anstandslosigen Planung, welche dem von der "Zwingenberg- Agenda 21" erstellen Merkblatt für Bauherren zu entnehmen sind.
- Alltasten

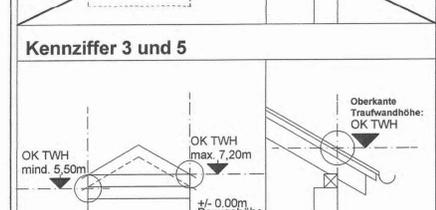
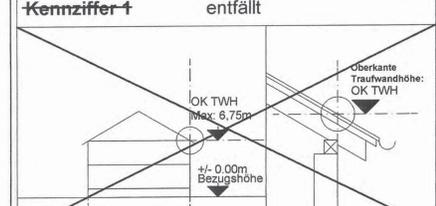
Im Gebiet des Geltungsbereiches sind zur Zeit keine Alltasten bekannt.
- Versorgungsanlagen

Der oberirdische Ausbau von Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen ist im Gebiet nicht zulässig.
- Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dachflächen von Nebenanlagen bis 15° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10 cm).
- Fassadenbegrünung

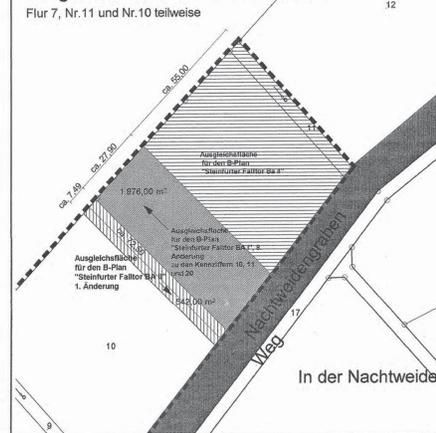
Es wird empfohlen, die nach Südwest ausgerichteten Fassaden in den Gebieten mit den Kennziffern 1 bis 5 mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen. Freistehende Garagentür- und Seitenwände sollen mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht begrünt werden, je 3 m Fassadenlänge soll mind. 1 Klettergehölz gepflanzt werden. Stützen von Beschädigungen, Pergolen etc. sollen fachgerecht berankt werden.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried (am 9. April 1999 gem. §§ 118 u. 119 HWG festgesetzt) und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21 / 1999 S. 1959). Bei Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung ist eine großflächige Grundwasserpegelerhebung beabsichtigt, was bei einer künftigen Bebauung zu beachten ist. Das gesamte Hessische Ried ist im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes in — Einwirkungsbereiche — aufgeteilt, in denen Grundwasserpegelerhebungen über 0,25 m vorgesehen sind. Das Planungsgebiet „Steinfurter Falltor, grenzt an zwei dieser Teilräume:

Zur Traufwandhöhe



vgl. Tabelle Planfestsetzungen
Oberkante Traufwandhöhe (OK TWH) wird zwingend (zwing.) oder maximal (max.) fixiert durch den Schnittpunkt Oberkante Dachhaut und Vorderkante Außenwand.
Die Bezugshöhe +/- 0,00 wird fixiert durch die Oberkante des fertigen Straßenbelages (Straßenebene) anbaufähiger Verkehrsfläche, übertragen in rechteckig veränderter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte.

Ausgleichsfläche "In der Nachtweide"



Teilraum 9 - "Almendfeld", Teilraum 9 - "Jägersburger Wald"
Für jeden Teilraum ist — beschränkt auf eine bestimmte Anzahl — ausgewählter Referenzmessstellen — der Mittlere derzeitige Grundwasserstand eines repräsentativen Zeitraumes — und der zu erwartende Grundwasserstand (Richtwert Bewirtschaftungsplan) aufgeführt. Der Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried setzt Richtwerte mittlerer Grundwasserstände fest, um deren Werte zukünftig der Grundwasserstand schwanken soll. Für das Planungsgebiet wird die angestrebte Höhe des Grundwasserstandes auf 91,50 m ü.N.N. festgesetzt (gemäß Grundwasserleitungsplan nach GWBWL).
Gemäß der für das Planungsgebiet „Steinfurter Falltor, als repräsentativ anzusehenden ist die Messstelle 544.138 243 mit einer Geländehöhe von 92,79 93,38 m ü.N.N., als repräsentativ anzusehen liegen die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände bei 92,41 m ü.N.N.
Bei Geländehöhen unter 93,00 m ü.N.N. sind im Bereich des Planungsgebietes Grundwasserstände unter 0,50 m unter Flur zu erwarten. (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabsichtungen im Versorgungsgebiet der HSE (Büro für Umwelplanung GmbH, Brandt-Gerdes-Sitzmann).
Für diesen Bereich ist eine Erhöhung des Grundwasserstandes von 90,00 m auf 90,5 m — angesetzt, was einer mittleren Grundwasserspiegelanhebung von 0,50 m entspricht. Für das Planungsgebiet bedeutet dies — nach — Umsetzung — des Bewirtschaftungsplanes — Grundwasserstände von 2,50 m unter Flur im Mittel. Der entsprechende zulässige Bereich für den „Oberen Grundwasserstand“ liegt laut Grundwasserbewirtschaftungsplan bei 91,00 m — unter Berücksichtigung der gegebenen — Geländeunebenheiten — mit — jedoch — künftig — mit — Grundwasserständen gerechnet werden, die zu besonders regenreichen Zeiten nahe unter Flur liegen. Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserstände spiegelanhebung, einhergehend mit der Umsetzung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, sind für das Baugelb „Steinfurter Falltor, entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseranriffs vorzusehen.
Diese allgemeine Baugrundbeschreibung und Höhenangabe bezieht sich auf Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie des Projektes Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabsichtungen im Versorgungsgebiet der HSE, erstellt vom Büro für Umwelplanung GmbH, Brandt-Gerdes-Sitzmann, und ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. — Untersuchung, die durch die Eigentümer zu erbringen ist.

5.12 Es wird darauf hingewiesen, dass der Plangebietbereich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für den Brunnen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein liegt. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Legende

- Art der baulichen Nutzung BauNVO §4
 - 1.1.3. allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung BauGB §9(1) Nr. 1
 - 3 Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle BauNVO §16(2),(3) und §22(1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen BauGB §9(1) Nr. 2
 - 3.4. Baulinie BauNVO §23(2)
 - 3.5. Baugrenze BauNVO§23(3)
- Hauptfächrichtung

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen BauGB §9(1)Nr. 5

- Flächen für den Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergärten

6. Verkehrsflächen BauGB §9(1) Nr. 11

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliches Parken (Fugenpflaster)
- nicht versiegelte Fläche / wassergeb. Wegedecke

9. Grünflächen BauGB §9(1) Nr. 15

- öffentliche Flächen
- Straßenbegleitgrün
 - Grünlandsaat
- private Flächen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses BauGB §9(1) Nr. 14

- Wasserflächen

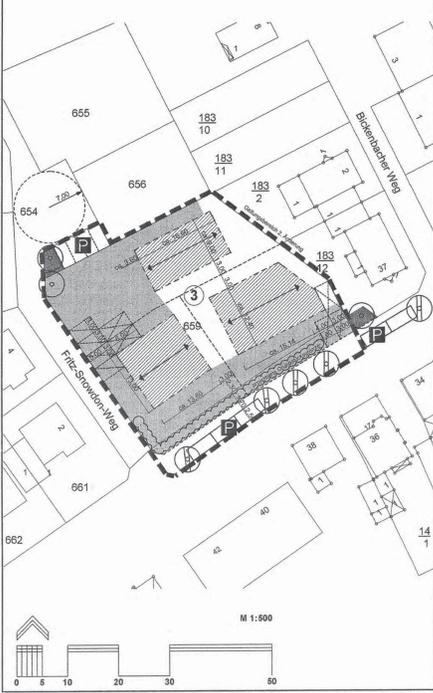
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft BauGB §9(1) Nr. 25

- Anpflanzen von heimischen Laubbäumen 16/18 STU oder großkronigen Obstbaum-Stämmen 10/12 STU
- Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 18/20 STU
- Anpflanzung einer mehrreihigen und flächigen Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Umgrenzung der vermässunggefährdeten Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Fläche für Stellplätze (Rasengitter)
- Fläche für Garagen
- Fläche, deren Höhenniveau an das der zugehörigen Erschließungsfläche anzupassen ist
- Trafostation

Planteil



Der Bebauungsplan "Steinfurter Falltor, Bauabschnitt II", Teilbereich der 2. Änderung setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:500 mit integrierter Landschaftsplanung, einschließlich Darstellung der erweiterten Geltungsbereiche (Ausgleichsfläche)
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen
- den ergänzenden Planfestsetzungen

Verfahrensvermerke

Beschluss
der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtvorordnetenversammlung am 07.02.2008

Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2008

Billigung des Entwurfes
der 2. Änderung und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvorordnetenversammlung am 07.02.2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 11.02.2008

Öffentliche Auslegung
des Entwurfes der 2. Änderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.02.2008 bis 03.03.2008

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss
durch die Stadtvorordnetenversammlung gem. § 10 BauGB am 13.03.2008

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.08 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvorordnetenversammlung vom 13.03.08 übereinstimmt.

Zwingenberg, den 28.04.2008

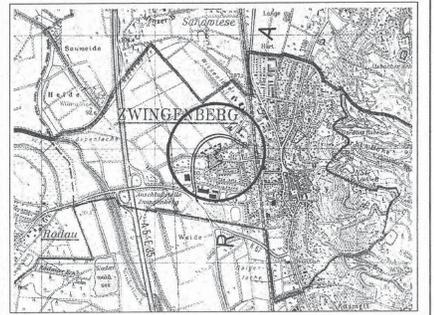
Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 2004)

Der Bearbeiter:

Bensheim, den 28. April 2008
Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)

DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG - RATHAUS- 64673 ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN "STEINFURTER FALLTOR BAUBABSCHNITT II" 2. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN M 1:500



PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT ZWINGENBERG

PLANUNG: PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM STÄDTBAU HOCHHAU INNENAUSBAU DIPL.-ING. LOTHAR MUNDT FREIER ARCHITECT SCHLINKENGBASSE 7, 64625 BENSHEIM

PLANUNGSSTAND: 22.04.2008
PLANGRÖSSE: 80,0 cm x 116,0 cm
GEZEICHNET: Schmitt

PROJEKT: S-261 2.A
BLATT: 1