STADT ZWINGENBERG
BEBAUUNGSPLAN "STEINFURTER FALLTOR BA II"
mit integriertem Landschaftsplan

Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlagen werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg in ihrer jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlußfassung des B-Planes aktuellen Fassung herangezogen. Der Eintrag der Grenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) ff		Bauweise gemäß BauNVO § 22 BauGB § 9 (1) 2	Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16 (2) ff				Angaben und Hinweise		Anmerkungen
	WA= Wohnen allgemein BauNVO § 4; SO= Sondergebiet BauNVO § 11(1)	Abstände u. Abstandsflächen HBO § 6	(Z): Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen Traufwand-Höhe = TWH	Grundflächenzahl BauNVO § 19	Geschoßflächenzahl BauNVO § 20	Dachneigung HBO § 87 (1)	Dachform HBO § 87 (1)	
		zulässig ist: o = offene Bauweise; E Einzelhäuser; ED Einzelhäuser - Doppelhäuser		Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18	Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Fläche				
				max.	GRZ	GFZ	Grad (a.T.)		
1	SO Kindergarten	o	max. II	max. 6,75 m	0,6	0,7	25°- 45°		Fläche für Gemeinbedarf
2	WA	o ED	max. II	max. 8,25 m	0,4	0,8	35°		Einzelhäuser Doppelhäuser
3	WA	o E	max. II	max. 7,20 m min. 5,50 m	0,35	0,7	30°- 45°		Einzelhäuser
4	WA	o ED	max. II	max. 6,75 m min. 5,00 m	0,40	0,8	35°		Einzelhäuser Doppelhäuser
5	WA	o ED	max. II	max. 7,20 m min. 5,50 m	0,35	0,7	35°		Einzelhäuser Doppelhäuser

Textliche Festsetzungen

Überarbeitete Fassung der textlichen Festsetzungen vom 13.10.2003, in die u.a. folgende Änderungen eingeflossen sind:
- Die externen Ausgleichsflächen wurden benannt, Begründung und Bilanzierungen eingearbeitet.
- Änderungen der baulichen Gestaltung gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2002 wurden eingearbeitet.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

1.1.1 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.

1.1.2 Für das Gebiet mit der Kennziffer 1 wird festgesetzt **Sonstiges Sondergebiet (SO)** für die Zweckbestimmung Kindergarten / Kinderbetreuung gemäß BauNVO § 1 und § 11.

1.2 Stellung der Gebäude (BauGB § 9 (1) 2)
Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist entsprechend dem Planeintrag auszubilden

1.3 Maß der baulichen Nutzung (BauGB § 9 (1) 1 + BauNVO §§ 19, 20 und 23)

1.3.1 Für das Gebiet mit der **Kennziffer 1** gilt eine Grundflächenzahl **GRZ** von 0,60 bei einer Geschoßflächenzahl **GFZ** von 0,7.

1.3.2 Für die Gebiete mit der **Kennziffer 2** und **4** sind eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt.

1.3.3 Für die Gebiete mit den **Kennziffern 3** und **5** sind eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 und eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,7 festgesetzt.

1.4 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 Tiefenausdehnung 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 Gesamtbaukörperlänge betragen.

1.5 Höhenlage (BauGB § 9 (1) ff, § 9 (2) ff + BauNVO § 18)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe der Traufwandhöhe (TWH), der Geschossigkeit und der Dachneigung gemäß Tabelle und Schnittzeichnung im Planteil festgesetzt. Die angegebene Bezugshöhe +/- 0.00m ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbelag (= Straßenachse) der anbaufähigen Verkehrsfläche (erschließender Wohnweg), übertragen in rechtwinklig verlängerter 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.

1.6 Bauweise (BauGB § 9(1)2, BauNVO § 22)
Es gilt die offene Bauweise.
Im Bereich der Kennziffer 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Nebenanlagen (BauGB §9(1)4, BauNVO §14)
Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

1.8 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

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

2.1.1 Niederschlagswasserbehandlung
Das Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächig abzuleiten und über den vorhandenen Vorflutgraben im Zentrum des Gebietes (s.u.) oberflächig zu versickern.

Niederschlagswasser im Bereich der Erschließungsflächen (Stellplätze, Zuwegungen etc.) ist direkt über durchlässige Fugen zu versickern, bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung abzuleiten.

Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer ist dezentral in auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtende, begrünte Versickerungsmulden einzuleiten und oberflächig zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten. 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 wasserrechtliche 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 projezierter 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 sollten 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 neuen Grünbereiches wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten: Ansaat einer kräuterreichen Saatgutmischung, 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.

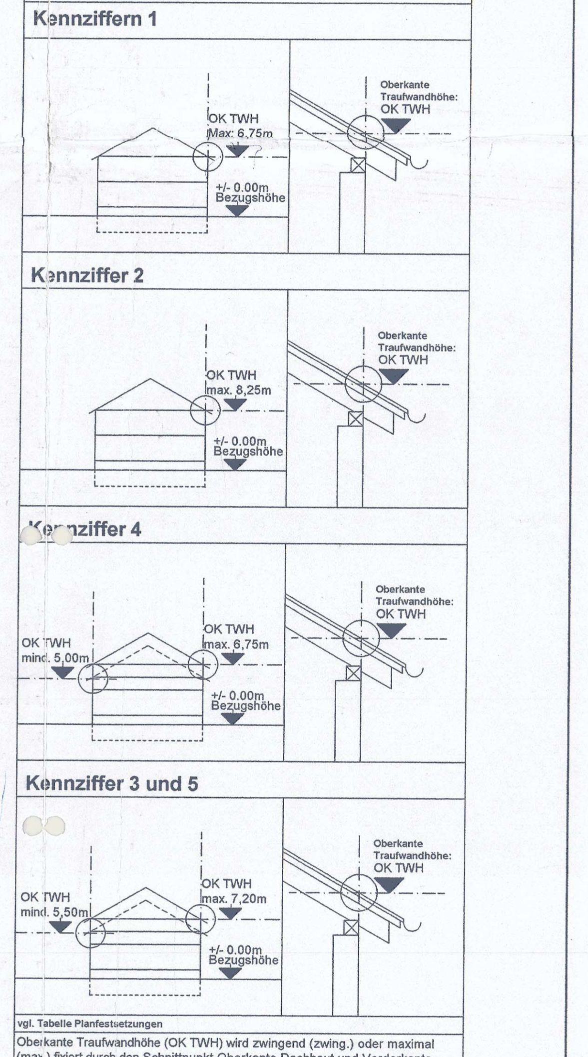
2.1.3 Verkehrsgrün
Im Bereich der Rodauer Strasse am südlichen Gebietsrand sind bei den festgesetzten Flächen für öffentliches Strassenbegleitgrün Grünflächen zu entwickeln und mit Laubbäumen I. Ordnung gem. zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen (Die empfohlene Baumart, Hst. 18/20, ist der Artenliste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

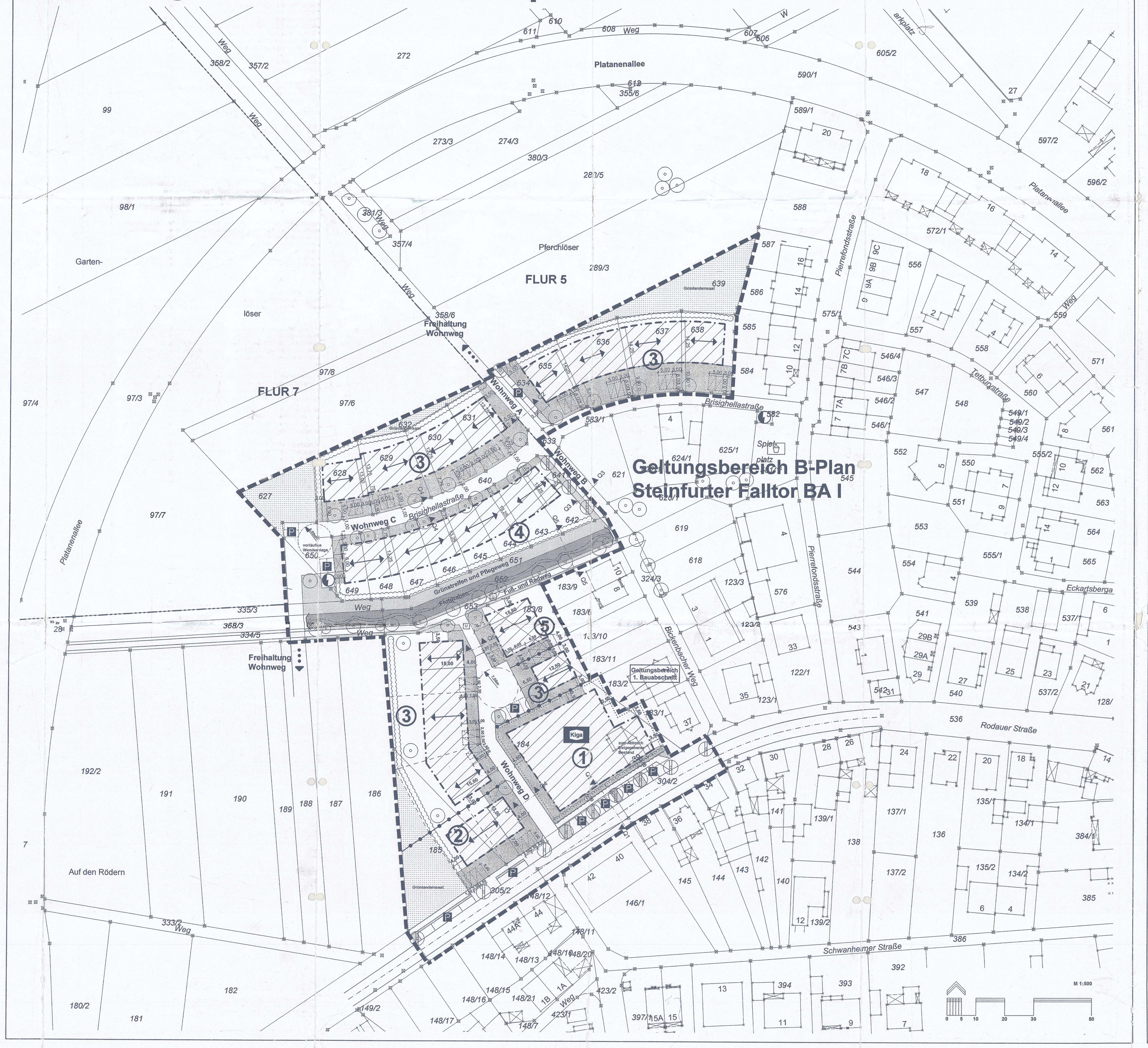
2.1.4 Versiegelungsgrad und Oberflächengestaltung
Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege-, Platz- und Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies zu verfüllen, Fugenbreite mind. 2,5 cm).

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 begrünten, nicht zu befahrenden oder

[illegible]

Zur Traufwandhöhe





Legende

1. Art der baulichen Nutzung BauNVO §4

1.1.3. allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung BauGB §9(1) Nr.1

② Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle BauNVO §16(2),(3) und §22(1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen BauGB §9(1) Nr.2

3.4. Baulinie BauNVO §23(2)

10.710 — 3.5. Baugrenze BauNVO§23(3)

Hauptfirstrichtung

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

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Kiga — 4.1. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergarten

6. Verkehrsflächen BauGB §9(1) Nr.11

10.510 — 6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

P 10.530 — 6.3 Öffentliches Parken (Fugenpflaster)

10.530 — nicht versiegelte Fläche / wassergeb. Wegedecke

9. Grünflächen BauGB §9(1) Nr.15

öffentliche Flächen: 11.221 Straßenbegleitgrün; 06.930 Grünlandeinsaat

private Flächen: 11.221 nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten)

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

05.241 — 10.1 Wasserflächen

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

04.110 — Anpflanzen von heimischen Laubbäumen 16/18 STU oder großkronigen Obstbaum-Stämmen 10/12 STU

04.110 — Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 18/20 STU

02.400 — Anpflanzung einer mehrreihigen und flächigen Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

10.540 — 15.3. Fläche für Stellplätze (Rasengitter)

10.710 — 15.3. Fläche für Garagen

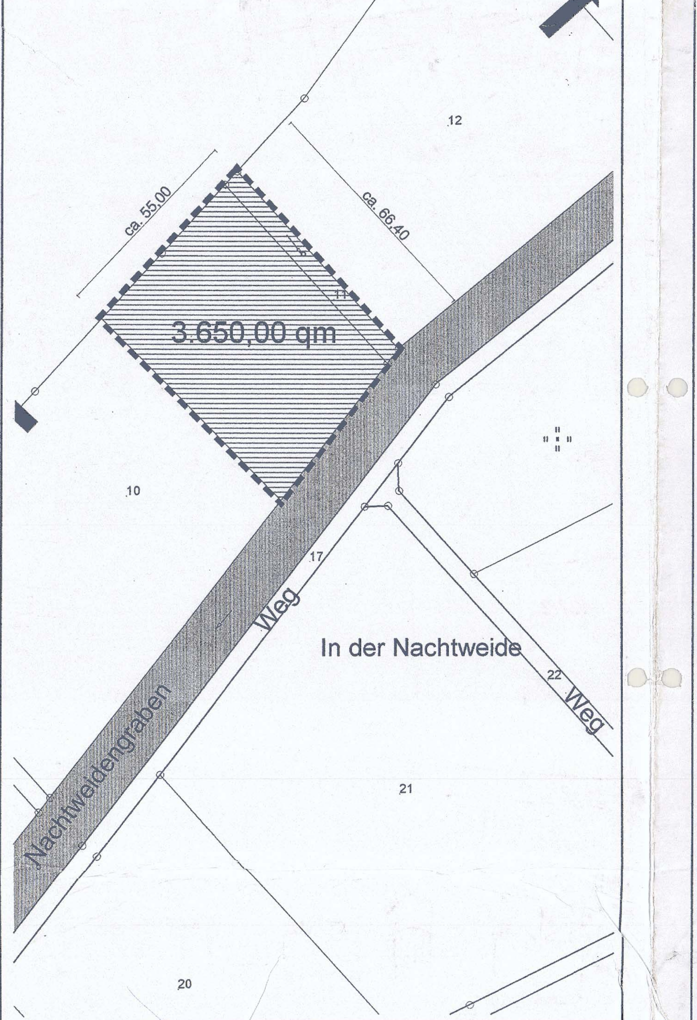
Fläche. deren Höhenniveau an das der zugehörigen Erschließungsfläche anzupassen ist

Trafostation

Darstellung der Straßensystemschnitte siehe Begründung.

Ausgleichsfläche "In der Nachtweide"

Flur 7, Nr.11 und Nr.10 teilweise



Der Bebauungsplan "Steinfurter Falltor, Bauabschnitt II" setzt sich zusammen aus:

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 27.06.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB — am 06.07.2002

Billigung des Bebauungsplanentwurfes
und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung — am 12.09.2002

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 05.10.2002

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — am 14.10.2002 bis 15.11.2002

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschluß
durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB — am 19.12.2002

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.03 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.02 identisch ist.

Zwingenberg, den 13. OKT. 2003 — Der Bürgermeister

Rechtskräftig
durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB (BauGB 1998) — am 27. FEB. 2004 — Der Bürgermeister

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

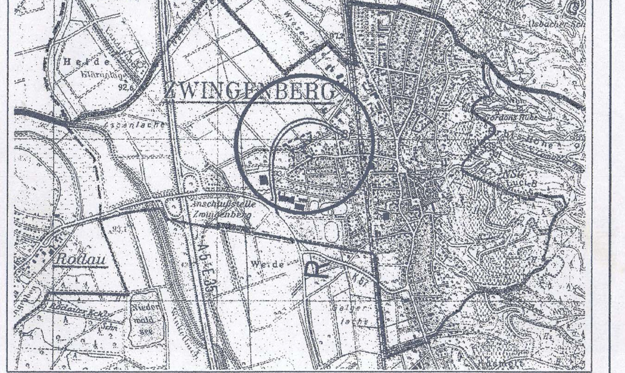
Heppenheim, den 13. OKT. 2003 — Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt - im Auftrag

Der Bearbeiter:

Bensheim, den 13. OKT. 2003 — Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)

DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG
- RATHAUS-
64673 ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN "STEINFURTER FALLTOR BAUABSCHNITT II" — M 1:500
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



AUFTRAGGEBER:
PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT ZWINGENBERG

PLANUNG:
PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE
SHR

PLANUNGSSTAND:	~~04.10.2002~~ ~~06.10.2003~~ 13.10.2003	PROJEKT S -261	BLATT 1
PLANGRÖSSE:	84,1 cm x 175,9 cm		
GEZEICHNET:	MU/ei/Ba		