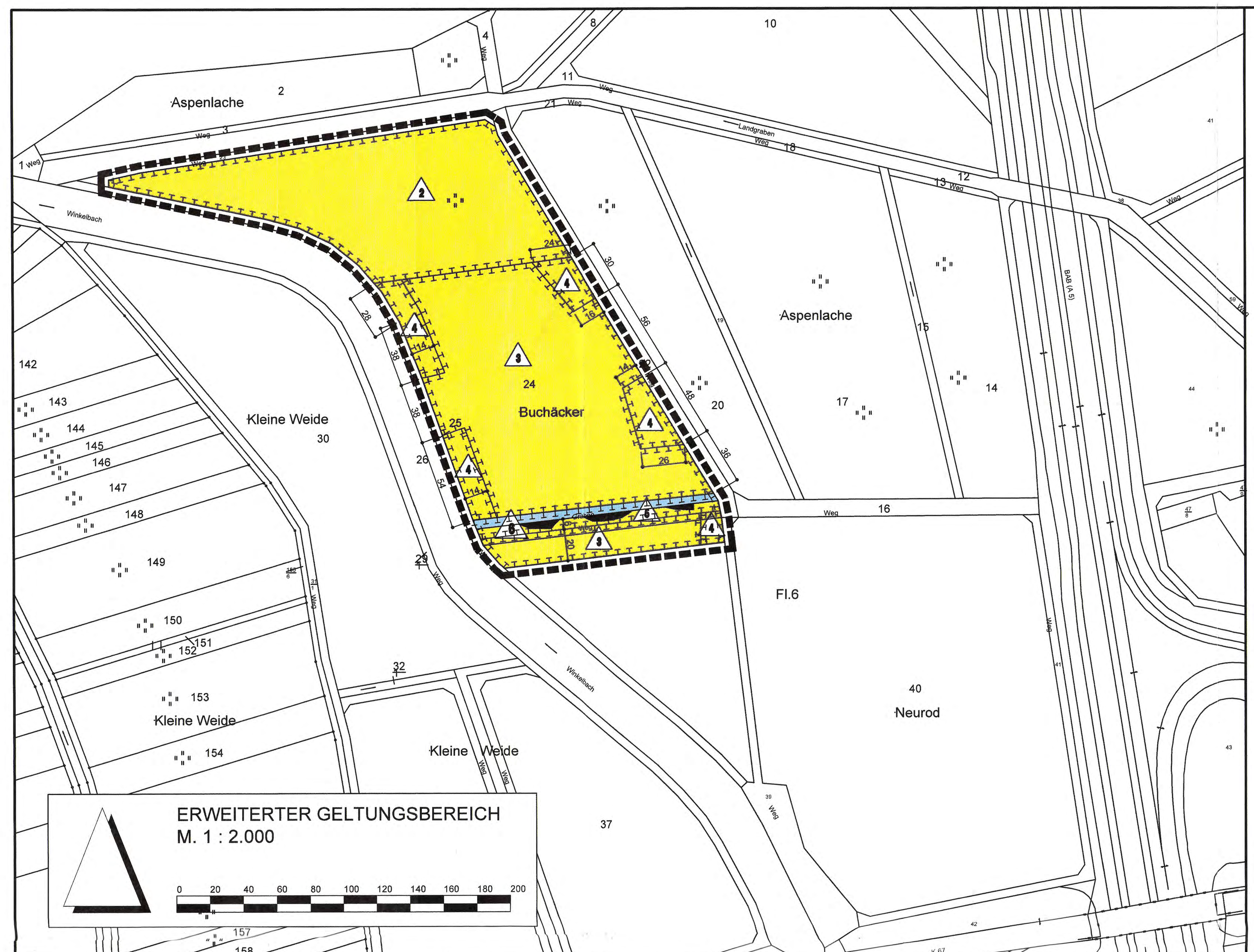
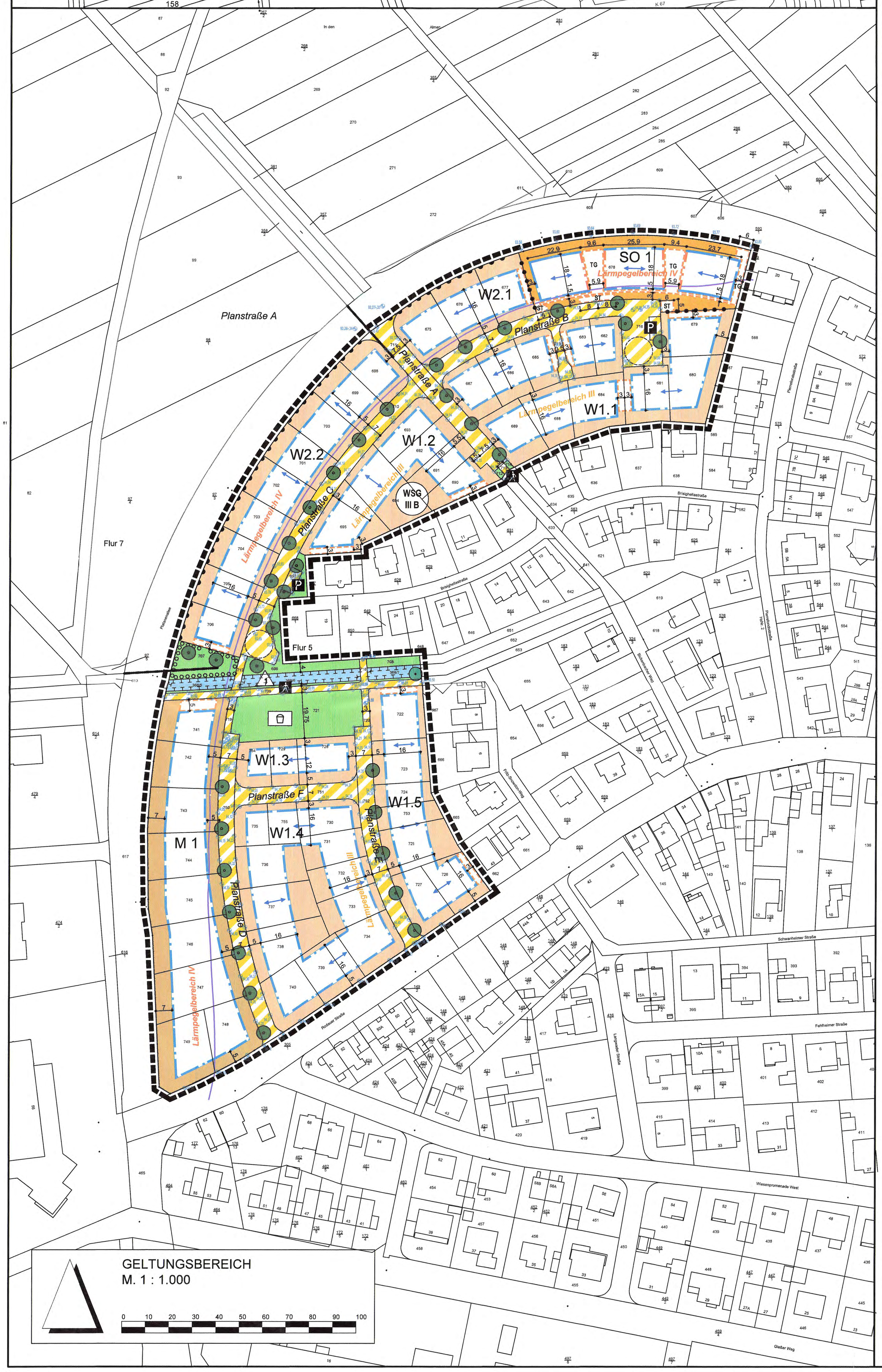




NUTZUNGSSCHABLONEN

PLANGEBIET	
Plangebiet W1.1 bis W1.5	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,3	(0,6)
BAUWEISE	
o	ED
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,50m über OK VKF	FH = max. 12,50m über OK VKF
ATTIKAHÖHE	
AH = max. 8,00 m über OK VKF	

PLANGEBIET	
Plangebiet W2.1 und W2.2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	(0,8)
BAUWEISE	
o	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,50m über OK VKF	FH = max. 12,50m über OK VKF

PLANGEBIET	
Plangebiet M1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	III
GRZ	GFZ
0,4	(1,2)
BAUWEISE	
o	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 10,50m über OK VKF	FH = max. 15,50m über OK VKF

PLANGEBIET	
Plangebiet SO1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
SO	III
GRZ	GFZ
0,4	(1,2)
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 10,80m über OK VKF	FH = max. 15,50m über OK VKF

ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

Flur 7 — 0.1 Flurnummer

0.2 Flurstücksnummer

0.3 Flurstücksgrenze

0.4 Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

W1.1 — 2.1 Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen z.B.: W1.1

2.2 Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA — 3.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 4 BauNVO sind (auch ausnahmsweise) nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Einrichtungen

MI — 3.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO sind (auch ausnahmsweise) nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Einrichtungen

SO — 3.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:
- Altengerechte, barrierefreie Wohnanlagen
- Betreuungs- und / oder Pflegeeinrichtungen
- Pflegeheime

4. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-17, 19 - 21a BauNVO)

0,4 — 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B.: GRZ = 0,4

Im Plangebiet SO1 ist eine Überschreitung der GRZ (2) nach § 19 BauNVO Abs. 4 auf bis 0,80 zulässig.

(0,8) — 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B.: GFZ = 1,2

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)

III — 4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl III

Die maximal zulässige Höhenlage von Tiefgaragen- und Kellergeschossen beträgt 1,35 m über dem Bezugspunkt nach Pkt. 6.1. Zum Nachweis der Geschossigkeit nach § 2 Abs. 4 HBO ist das geplante Gelände heranzuziehen.

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der tiefe der Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, Nr. 2a BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o — 5.1 Offene Bauweise

ED — 5.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

a — 5.2 Abweichende Bauweise / Abstandsflächen
In dem Plangebiet SO 1 sind von Baukörpern mit oberirdischen Geschossen zu den benachbarten Baugrundstücken Grenzabstände nach § 6 HBO einzuhalten. Untereinander richten sich die Abstände nach den Vorgaben der Baulinien. Tiefgaragen- und Kellergeschosse sind von den im Sondergebiet dargestellten Baulinien nicht betroffen. Keller- und Tiefgaragengeschosse dürfen eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten. Bezüglich der Grenzabstände zu den benachbarten Baugrundstücken gilt § 6 HBO.

5.3 Baugrenze

5.4 Baulinie

5.5 Ausrichtung der Firstlinien (Dachoberkanten) entsprechend Pfeilrichtung

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

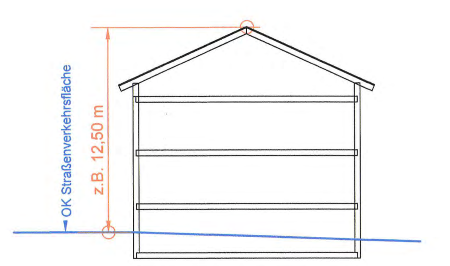
6.1 Definition des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend. Bei Grundstücken, die mit mehreren Seiten an Verkehrsflächen stoßen, ist die Verkehrsfläche, von der aus der Hauptzugang in das Gebäude erfolgt, maßgebend.

6.2 Firsthöhe

FH = max. 12,50m über OK VKF — 6.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe über OK VKF z.B. Firsthöhe = 12,50 m

Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Pultdächern wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut

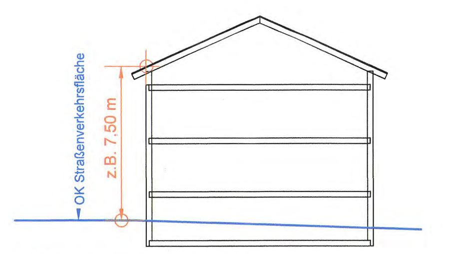


Die maximale Firsthöhe beträgt:
W1.1 bis W1.5 sowie W2.1 und W2.2 = 12,50 m
M1 und SO1 = 15,50 m

6.3 Traufhöhe

TH = max. 7,50m über OK VKF — 6.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe über OK VKF z.B. Traufhöhe = 7,50 m

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut an der Traufe des obersten Geschosses.

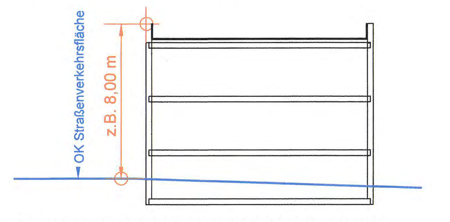


Die maximale Traufhöhe beträgt:
W1.1 bis W1.5 sowie W2.1 und W2.2 = 7,50 m
M1 10,50 m und SO1 = 10,80 m

6.4 Attikahöhe bei Flächdächern

AH = max. 8,00 m über OK VKF — 6.4.1 Maximal zulässige Attikahöhe über OK VKF z.B. Attikahöhe = 8,00 m

Die Attikahöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt Verkehrsfläche bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Attika des obersten Geschosses.



Die maximale Attikahöhe bei Flachdächern beträgt:
W1.1 bis W1.5 = 8,00 m

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO

7.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren sowie der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig.

Im Sondergebiet SO1 sind Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.1.2 Fläche für Garagen und Carports

ST — 7.1.3 Fläche für oberidische Stellplätze

TG — 7.1.4 Fläche für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze

7.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der überbaubaren Flächen Mülltonneneinhausungen und Gartenhütten bis zu einer maximalen Größe von je 15 m³ zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

8.1.1 Mischverkehrsfläche

8.1.2 Fußgängerweg / Radweg

P — 8.1.3 Parkplatz

8.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

8.2.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Wasserflächen

10.1.1 Bach / Graben

11. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr 24. BauGB)

11.1 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren.

Lärmpegelbereich III — 11.1.1 Lämpegelbereich III

Lärmpegelbereich IV — 11.1.2 Lämpegelbereich IV

11.1.3 Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall:

- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes
- Immissionshöhe "2. Obergeschoss"
- Keine westliche Lärmschutzwand an Bahnstrecke
- zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Platanenallee v = 50 km/h.

Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

- westlich der 65-dB(A)-Isophone, zur Platanenallee hin: Lärmpegelbereich IV
- östlich der 65-dB(A)-Isophone, von der Platanenallee weg: Lärmpegelbereich III.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 8, DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9, DIN 4109

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall - z. B. durch Gebäudeabschirmung - geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Baunanzeigeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall - z. B. durch Gebäudeabschirmung - mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind.

Empfehlenswerte Maßnahmen für Wohnungen entlang der Platanenallee

Zusätzlich kann durch Grundrissorganisation der Wohnungen entlang der Platanenallee auf die hier herrschenden hohen Lärmeinwirkungen reagiert werden. Es wird empfohlen Wohn- und Schlafräume auf den von der Platanenallee abgewandten Seiten anzuordnen.

Weiterhin wird empfohlen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) vorwiegend auf die, durch die geplanten Gebäude abgeschirmten, straßenabgewandten Fassaden / Grundstücksbereiche hin zu orientieren.

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche sind mind. 25 Blütensträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Randbereichen sind durch extensive Pflege Staudenpflanzungen entwickeln.

Empfohlene Arten bzw. Sorten:

- Felsenbirne in Arten und Sorten	- Amelanchier in Arten und Sorten
- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Hasel in Arten und Sorten	- Corylus in Arten und Sorten
- Gewöhnliche Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Zierapfel in Arten und Sorten	- Malus Hyb. In Arten und Sorten
- Kirsche in Arten und Sorten	- Prunus in Arten und Sorten
- Johannisbeere in Arten	- Ribes in Arten
- Rosen in Arten und Sorten	- Rosa in Arten und Sorten
- Spiere in Arten und Sorten	- Spiraea in Arten und Sorten
- Schneeball in Arten und Sorten	- Viburnum in Arten und Sorten

12.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

12.2.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der Planstraßen sind mind. 32 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.

Empfohlene Arten bzw. Sorten:

- Feldahorn "Elsrijk"	- Acer campestre "Elsrijk"
- Zierapfel	- Malus spec.
- Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia "Brouwers"
- Winterlinde "Rancho"	- Tilia cordata "Rancho"
- Japanische Zelkove	- Zelkova serrata "Green Vase"

12.2.2 Hausgärten

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Empfohlene Arten:

- Feldahorn	- Acer campestre
- Sandbirke	- Betula pendula
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Wildapfel	- Malus sylvestris
- Traubenkirsche	- Prunus padus
- Eberesche	- Sorbus aucuparia

12.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen und standortgerechten Arten mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm vorzunehmen.

12.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.2.1 Maßnahme 1
Fluttaschen

Es sind drei Flutmulden mit einer Oberfläche von ca. 30 - 50 m² anzulegen. Die genauen Standorte sind im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen.

12.4.2 Maßnahme 2
Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland

Zur Verbesserung der Biotopqualität ist das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Feuchtwiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit zu wählen und somit bei einer trockenen Witterung auszuführen. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten

12.4.2 Maßnahme 3
Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Grünland

Das Heumulchsaatverfahren mit Erntegut von artenreichem Grünland der nahen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artzusammensetzung entsprechend den artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs) werden vorgeschrieben. Das Grünland ist zur Ausmagerung in den ersten zehn Jahren mindestens zweimal jährlich zu mähen, danach mindestens einmal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Der Mahdzeitpunkt ist abhängig von der Befahrbarkeit zu wählen und somit bei einer trockenen Witterung auszuführen. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

12.4.3 Maßnahme 4
Anlage von Feldgehölzen / Hecken und Entwicklung von 1 - 3 m breiten Krautstreifen in den Randbereichen

Innerhalb der Flächen sind heimische und standortgerechten Gehölzen in einem Abstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

Pflanzliste Hecken für feuchte Standorte:

Bäume:

- Schwarzerle	- Alnus glutinosa
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Esche	- Fraxinus excelsior
- Traubenkirsche	- Prunus padus
- Stieleiche	- Quercus robur
- Siberweide	- Salix alba
- Bruchweide	- Salix fragilis

Sträucher:

- Hasel	- Corylus avellana
- Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
- Faulbaum	- Frangula alnus
- Grauweide	- Salix cinerea
- Purpurweide	- Salix purpurea
- Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

Pflanzliste Hecken:

Bäume:

- Feldahorn	- Acer campestre
- Birke	- Betula pendula
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Vogelkirsche	- Prunus avium
- Stieleiche	- Quercus robur
- Salweide	- Salix caprea
- Speierling	- Sorbus domestica
- Elsbeere	- Sorbus torminalis

Sträucher:

- Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Hasel	- Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
- Weißdorn	- Crataegus monogyna
- Liguster	- Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
- Schlehe	- Prunus spinosa
- Kriechende Rose	- Rosa arvensis
- Feldrose	- Rosa agrestis
- Hundsrose	- Rosa canina
- Weinrose	- Rose rubiginosa
- Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

12.4.4 Maßnahme 5
Anlage von Grabentaschen und Vertiefungen im Bereich des vorhandenen Grabens

Im Grabenbereich sind drei Flutmulden mit einer Oberfläche von ca. 30 - 50 m² anzulegen. Die genauen Standorte sind im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festzulegen.

12.4.5 Maßnahme 6
Förderung der Ruderalflur zur dauerhaften Hochstaudenflur

Die Flächen werden in ihrer Entwicklung sich selbst überlassen, d.h., es werden keine Pflanzungen o.ä. durchgeführt. Lediglich alle 3-5 Jahre erfolgt eine Mahd, um die Entwicklung der Flächen in Richtung des gewünschten Zustandes, z.B. einer dauerhaften Gras- oder Hochstaudenflur zu „lenken".

13. Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

13.1 Flächen für die Landwirtschaft

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begrünung baulicher Anlagen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1. Dachform und Dachneigung bei Hauptbaukörpern

In allen Plangebieten sind zulässig:
- Satteldächer und gegenläufige Pultdächer
- Dachneigung 30°- 45°

In den Plangebieten W1.1 bis W1.5 sind darüber hinaus zulässig:
- Flachdächer

Eine Kombination von Flachdächern mit anderen Dachformen ist bei Doppelhäusern unzulässig.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 40 %, im Sondergebiet SO 1 60% der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht überschreiten. Gauben und Dacheinschnitte dürfen maximal 3,50 m breit sein.

1.3 Farbgestaltung der Dacheindeckung

In den Plangebieten sind Dacheindeckungen in grauen, schwarzen oder dunkelbraunen Farbtönen zu gestalten. Reflektierende und engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m, in den Mischgebieten entlang der Platanenallee nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zulässig sind:

- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie. z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Panelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder zu umpflanzen.

4. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahren und - wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Es sind, soweit versickerungstechnisch möglich, wasserdurchlässige Oberflächen zu verwenden.

An geplante öffentliche Verkehrsflächen angrenzendes Gelände ist niveaugleich an die Verkehrsfläche anzuschließen.

5. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg wird verwiesen.
In Abweichung zur Stellplatzsatzung sind nachzuweisende Stellplätze nur auf von einander unabhängigen, nicht hintereinander liegenden, Stellplätzen zulässig.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 37 Abs. 4 HWG)

1. Niederschlagswasser / Regenwassernutzung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Sollte auf dem Grundstück eine Versickerung des überschüssigen Wassers nicht möglich sein, wird empfohlen die Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Regenabwasserkanalisation anzuschließen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Zwingenberg wird hingewiesen. Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist auf eine ausreichende Auftriebssicherung der Anlagen zu achten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

WSG III B — 1.1 Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet "Allmenfeld", Zone III B.
Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Geplante Höhen der Verkehrsflächen Stand: Juli 2015

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
Kubatur
Doppelhaushälften und Reihenhäuser sollen mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhengleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Trauflinien gestalte t werden.

Material und Farbgestaltung
Das Material und die Farbgebung von Fassaden und Dacheindeckung soll aufeinander abgestimmt werden.

2. Solaranlagen
Die Anordnung der Baufenster ermöglicht eine Ausrichtung der Dächer in südliche, südöstliche und südwestliche Richtung und gewährleistet somit die effiziente Anordnung von Solaranlagen. Es wird empfohlen solarthermische Anlagen für die Warmwasser- und Heizenergieerzeugung oder Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung zu errichten.

3. Denkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4. Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialen mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

5. Schutz vor Einwirkungen hochanstehenden Grundwassers
Im gesamten Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen in das Erdreich führende Bauteile (K ellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) vor permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 zu schützen. (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen)

6. Versickerung
Im Fall der Versickerung von Regenwasser und von überschüssigem Regenwasser aus der Zisterne ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Bergstraße einzuholen.

7. Geländeauffüllungen
Bei Geländeauffüllungen mit externem Material sind hinsichtlich der Materialqualität die hohen Wasserstände und die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III B zu berücksichtigen. Eine nachhaltige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf durch das eingebaute Material nicht herbeigeführt werden. Auf die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgraben (StAnz. 10/2014 S. 2111) wird verwiesen.

8. DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 wird zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen in der Stadt Zwingenberg zur jedermanns Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.03.2015 (GVBl. S. 158).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),
zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270),
zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. Mai 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Bebauungsplan Steinfurter Falltor 3. BA" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 30. Mai 2015 im „Bergsträßer Anzeiger" als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Zwingenberg.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung lagen in der Zeit vom 08. Juni 2015 bis zum 22.. Juni 2015 während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zwingenberg öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, 30.5.15.. ortsüblich im „Bergsträßer Anzeiger" bekannt gemacht worden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Juni 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Juni 2015 aufgefordert worden.

4. Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)

Aufgrund § 81 HBO hat die Gemeindevertretung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 01. Oktober 2015 als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 01. Oktober 2015 beschlossen.

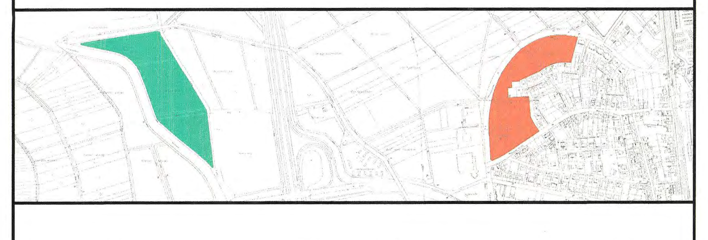
5. Ausfertigung/ Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlungg, Beschluss vom 01. Oktober 2015, überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zwingenberg, den 12. Okt. 2015 ....
Dr. H. Habich
Bürgermeister
Der Magistrat der Stadt Untergasse 16 64673 Zwingenberg, Krs. Bergstr.

6. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes (§ 10 (3) BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 4109 auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.11.15 im „Bergsträßer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

Zwingenberg, den 23. Nov. 2015 ....
Dr. H. Habich
Bürgermeister
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg, Krs. Bergstr.



STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGPLAN

"1. ÄNDERUNG STEINFURTER FALLTOR III.BA"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1:1.000	AZ. S 662 / 15 S662/Zeich/Entwurf/Rechtsplan/S662 Rec 01

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
13.04.2015	UH	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**
02.06.2015	UH	Rechtsgrundlagen / Verfahrensvermerke
03.07.2015	UH	Abwägungsvorschläge §3 (2) und §4 (2) BauGB
16.07.2015	UH	Abwägungsvorschläge §3 (2) und §4 (2) BauGB
13.10.2015	UH	Bekanntmachung

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de