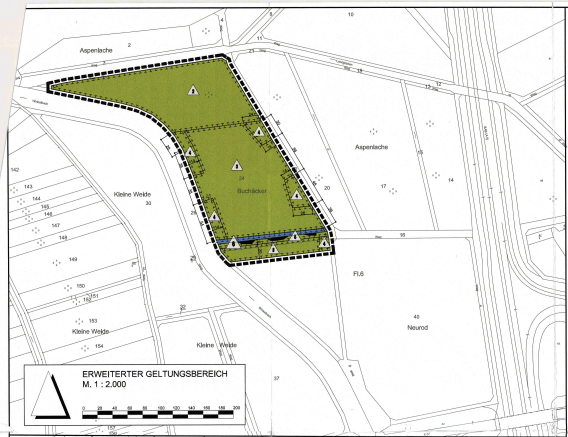
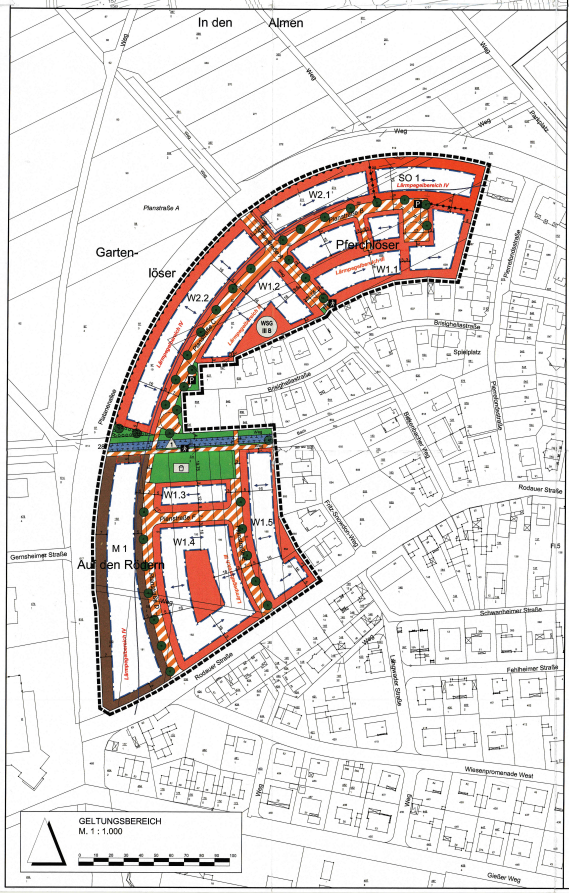




NUTZUNGSSCHABLONEN

Plangebiet W1,1 bis W1,5	
WA	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
BAUWEISE o	BAUGRENZE ED
TH max. 7,5m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan	FH max. 12,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan
AH max. 8,00 m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan	

Plangebiet W2,1 und W2,2	
WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
BAUWEISE o	
TH max. 7,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan	FH max. 12,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan

Plangebiet M1	
MI	III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
BAUWEISE o	
TH max. 10,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan	FH max. 15,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan

Plangebiet SO1	
SO	III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
BAUWEISE o	
TH max. 10,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan	FH max. 15,50m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan

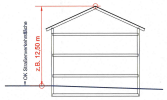
ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

- 0,1 Flurnummer
- 0,2 Flurstücksnummer
- 0,3 Flurstücksgrenze
- 0,4 Gebäude vorhanden

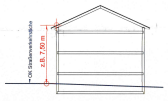
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
2. Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
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)
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
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
3.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich:
- Altergerechte, 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)
4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) z.B.: GRZ = 0,4
4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) z.B.: GFZ = 1,2
4.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)
4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl III
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
5.1 Offene Bauweise
5.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
5.1.2 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
5.2 Baugrenze
5.3 Ausrichtung der Firstlinien (Dachoberkanten) entsprechend Planeintrag

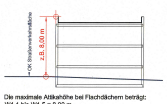
6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
6.1 Definition des unteren Bezugspunktes
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Mittelachse der zugeordneten Gebäudefassade. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten 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 Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan
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 Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan
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 und SO1 = 10,50 m
6.4 Attikahöhe bei Flachdächern
AH = max. 8,00 m Bezugspunkt: siehe Eintrag in Plan
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.
7.1.2 Fläche für Garagen und Carports
7.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der überbaubaren Flächen Müllboxenverkleinhausungen und Gartenhäuten bis zu einer maximalen Größe von je 15 m² zulässig.
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
8.1.1 Mischverkehrsfläche
8.1.2 Fußgängerweg / Radweg
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.
11.1.1 Lärmpegelbereich III
11.1.2 Lärmpegelbereich IV
11.1.3 Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrsimmeinwirkungen greifen für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall:
- freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes
- Immissionshöhe "2. Obergeschoss"
- Keine westliche Lärmschutzwand an Bahnstrecke
- zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Planstraße 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 Planstraße hin: Lärmpegelbereich IV
- östlich der 65-dB(A)-Isophone, von der Planstraße 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

Zeile	1	2	3	4	5
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ 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 einfallende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind vor aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9, DIN 4109

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Raumart	Bad	Büro	Flur	Gaststätte	Kochen	Kochen	Kochen	Kochen	Kochen
2	Kombination	x	x	x	x	x	x	x	x	x
3	$R'_{w,ges}$	0,8	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,4
4	$R'_{w,ges}$	x-1	x-1	x-1	x-1	x-1	x-1	x-1	x-2	x-3

$R'_{w,ges}$ Gesamtmaß 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 zur Außenfläche hin 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 Bauanzeigeverfahren 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 Planetenallee
Zusätzlich kann durch Grundrissorganisation der Wohnungen entlang der Planetenallee auf der hier herrschenden hohen Lärmeinwirkungen reagiert werden. Es wird empfohlen Wohn- und Schlafräume auf den von der Planetenallee 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 Bäume/Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Randbereichen sind durch extensive Pflege Staudenpflanzungen entwickelt.
Empfohlene Arten bzw. Sorten:
- Feldahorn in Arten und Sorten
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Hasel in Arten und Sorten
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Ziersprei in Arten und Sorten
- Kirsche in Arten und Sorten
- Johannisbeere in Arten
- Rosen in Arten und Sorten
- Spiere in Arten und Sorten
- Schneeball in Arten und Sorten
- Amelanchier in Arten und Sorten
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus in Arten und Sorten
- Lonicera xylosteum
- Malus hyb. in Arten und Sorten
- Prunus in Arten und Sorten
- Ribes in Arten
- Rosa in Arten und Sorten
- Spiraea 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 nachverankerlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.
Empfohlene Arten bzw. Sorten:
- Feldahorn "Elsrijk"
- Zierapfel
- Schwedische Mehlbeere
- Winterlinde "Rancho"
- Japanische Zelkove
- Acer campestre "Elsrijk"
- Malus spec.
- Sorbus intermedia "Brouwers"
- Tilia cordata "Rancho"
- 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
- Sandbirke
- Hainbuche
- Wildapfel
- Traubenkirsche
- Eberesche
- Acer campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- 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
Flutgräben
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.
12.2.4 Maßnahme 2
Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland
Zur Verbesserung der Biotoppotentialität ist das Heumulchsaatverfahren mit Einsatz von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und des Einbringen von regionalem Saatgut, diesem Mischung aich 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 und damit einer trockene Witterung zu wählen. 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 Einsatz von artenreichem Grünland der nahen Umgebung und die Ausbringung von regionalem Saatgut (in der Artzusammensetzung entsprechend den artenreichen Wiesen des Geltungsbereiche) 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 und damit einer trockene Witterung zu wählen. 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 stets zu pflegen. 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 Schnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01. März abschnittsweise durchzuführen. Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.
Pflanzliste Hecken für feuchte Standorte:
Bäume:
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Esche
- Traubenkirschesbaus
- Stieleiche
- Silberweide
- Bruchweide
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Prunus padus
- Quercus robur
- Salix alba
- Salix fragilis

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

Pflanzliste Hecken:
Bäume:
- Feldahorn
- Birke
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- Salweide
- Spitzerling
- Elsbeere
- Acer campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Salix caprea
- Sorbus domestica
- Sorbus torminalis

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

12.4.4 Maßnahme 5
Anlage von Grabenstaschen 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

Besonders 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 darüberhinaus 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 % der Gebäudelänge (pro Fassade) nicht übersteigen. 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 Insb esonders:
- blickdichte Einfriedungen wie, z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

3. **Müllcontainerstandplätze**
Müllcontainerstandplätze sind bei Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder zu umpflanzen.
4. **Gestaltung der Grundstückszufahrten**
Grundstückszufahrten und - wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Es sind, soweit verkehrsrechtlich 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.

Zwingenberg, den 20.06.2013
Meister der Stadt Zwingenberg
Dr. H. Habich
Bürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB
Zwingenberg, den 26. Juni 2013
Meister der Stadt Zwingenberg
Dr. Habich
Bürgermeister

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
Kubatur
Doppelhaushälften und Reihenhäuser sollen mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhengleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Traufkanten gestalte t werden.
Material und Farbgestaltung
Das Material und die Farbgebung von Fassaden und Dacheindeckung soll aufeinander abgestimmt werden.

2. Solaranlagen
Die Anordnung der Baulenster 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, ist 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 Materialien 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 (Keller/wände, 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. Artenschutz
Über das artenschutzrechtlich Gebotenen hinausgehende werden folgende Maßnahmen empfohlen:
Anlage von Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse bei der Errichtung von Gebäuden.
Schaffung einer Brutgelegenheit für Turmfalken in der angrenzenden Feldgemarkung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95,99)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734,741 ff.)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.März 2005 (GVBl.I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16 .Dezember 2011 (GVBl.I, S. 786)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Neufassung vom 15.Januar 2011 (GVBl. I, S. 46)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.Dezember 2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.Dezember 2010 (GVBl. I, S. 549)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
in der Fassung vom 05.September 1986 (GVBl. I S.270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.November 2012 (GVBl. I S. 444)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	15.12.2011
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Bergsträßer Anzeiger	22.02.2012
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 22.02.2012 bis einschl. 26.03.2012
4. Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde nach § 3 (1) BauGB durch Auslegung der Planunterlagen beteiligt.	vom 22.02.2012 bis einschl. 22.03.2012
5. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	22.02.2012
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung	08.11.2012
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 05.12.2012 bis einschl. 11.01.2013
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Bergsträßer Anzeiger	30.11.2012
9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 10.12.2012 bis einschl. 11.01.2013
10. Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	16.05.2013

STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGPLAN

"STEINFURTER FALLTOR III.BA"

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2 | M. 1:1.000 | AZ. S 577 / 10

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
17.09.2012	UH	
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
19.09.2012	UH	AUSGLEICHPLANUNG
24.10.2012	UH	BESCHLÜSSE BAUAUSSCHUSS
15.11.2012	UH	ABSTIMMUNGSGESPRÄCHE UNTERBEHÖRDE
29.05.2013	UH	ABRAUSUNGSKONZEPTE ANGEPASST
30.05.2013	UH	ARTENSCHUTZBERATUNG
26.06.2013	OZ	VERFAHRENSVERMERKE

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER LANDSTRASSE 144 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 79 08 20 FAX 069 / 7 90 82 48
E-MAIL: info@asl-mbh.de