

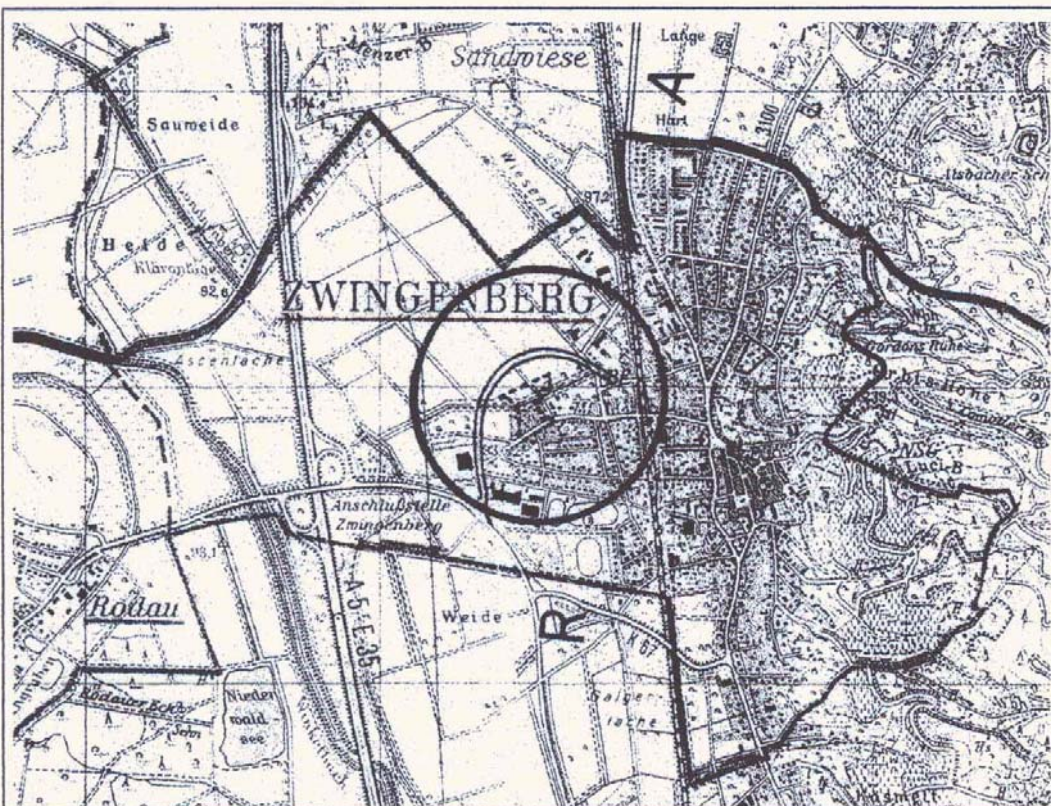
DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG

- RATHAUS-
64673 ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN "STEINFURTER FALLTOR BAUABSCHNITT II" 1. ÄNDERUNG

M 1:500

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



AUFTRAGGEBER :

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT ZWINGENBERG

PLANUNG :

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
STÄDTEBAU HOCHBAU INNENAUSBAU
DIPL.-ING. LOTHAR MUNDT
FREIER ARCHITEKT
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM



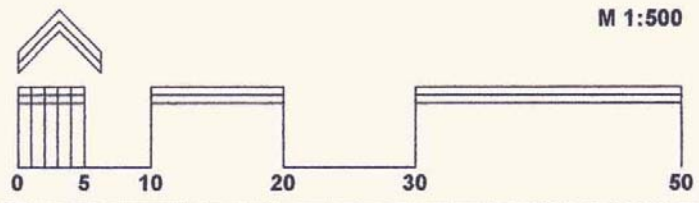
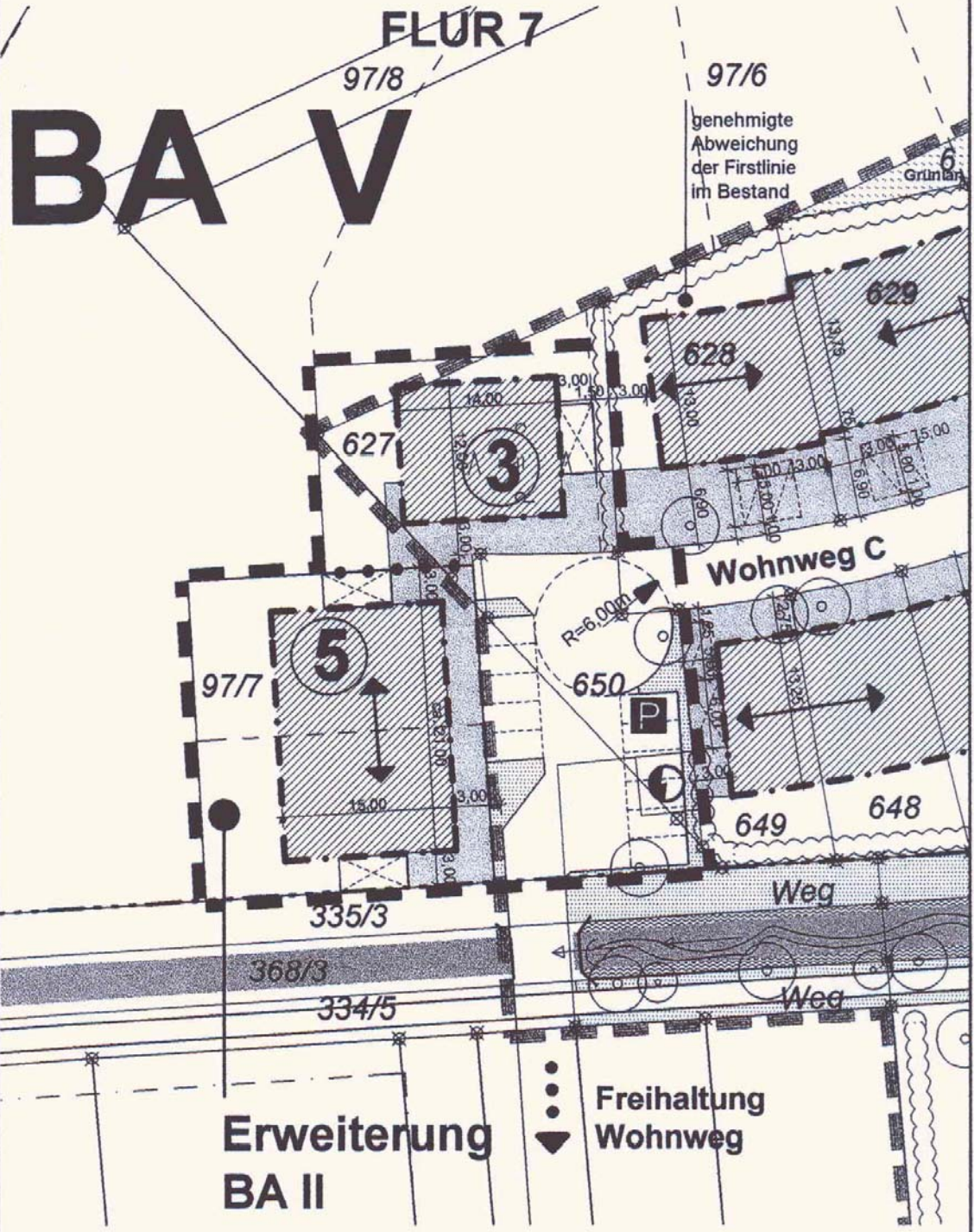
PLANUNGSSTAND : 14.06.2007
PLANGRÖSSE : 80,0 cm x 116,0 cm
GEZEICHNET : Schmitt

PROJEKT
S -261 1.Ä.

BLATT
1

006-31-22-3084-004-012-00

Planteil



Legende

1. Art der baulichen Nutzung BauNVO §4



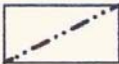
1.1.3. allgemeines Wohngebiet

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

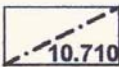


Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle BauNVO §16(2),(3) und §22(1)

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



3.4. Baulinie BauNVO §23(2)

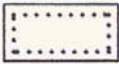


3.5. Baugrenze BauNVO§23(3)



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

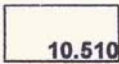


4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

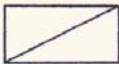


4.1. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergarten

6. Verkehrsflächen BauGB §9(1) Nr.11



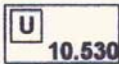
6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie



6.3. Öffentliches Parken (Fugenpflaster)



nicht versiegelte Fläche / wassergeb. Wegedecke

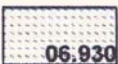
9. Grünflächen BauGB §9(1) Nr.15

öffentliche Flächen

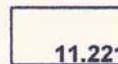
private Flächen



Straßen-
begleitgrün



Grünlandeinsaat



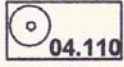
nicht überbaubare
Grundstücksfläche
(Hausgärten)

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



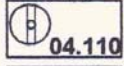
10.1 Wasserflächen

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

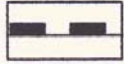
Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen 18/20 STU



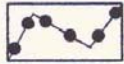
02.400

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

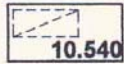
15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Umgrenzung der vernässungsgefährdeten Fläche



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

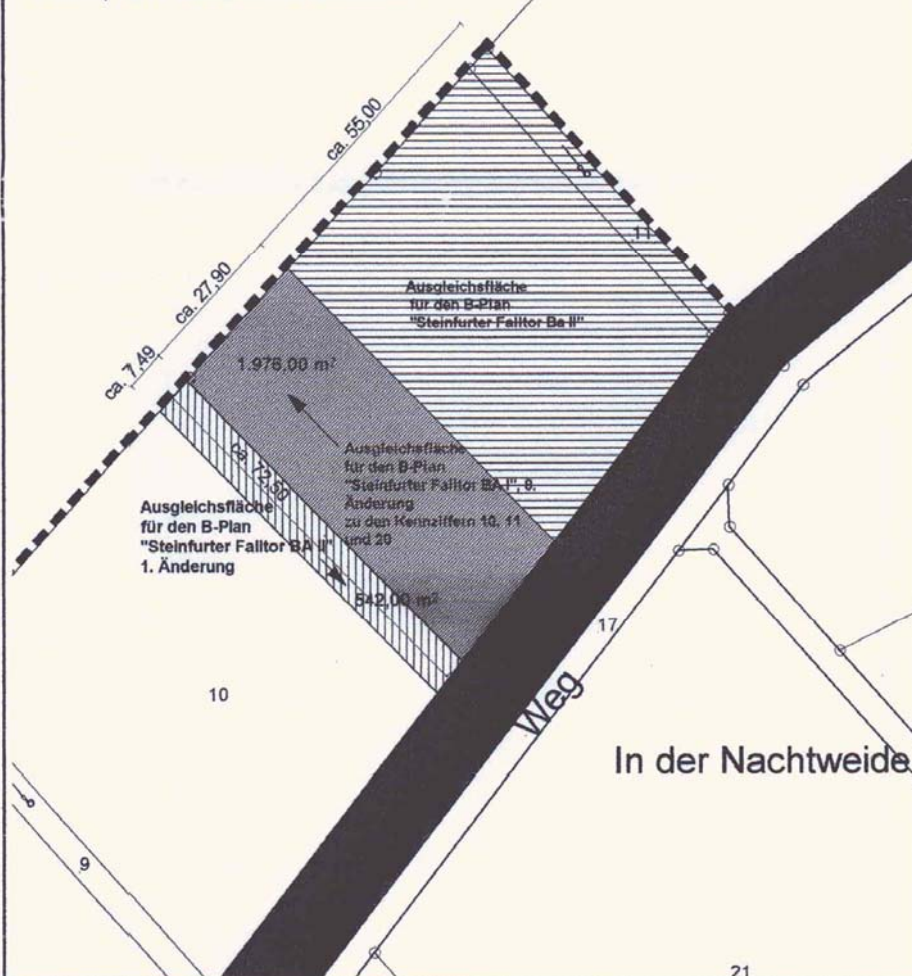


Trafostation

Ausgleichsfläche "In der Nachtweide"

Flur 7, Nr. 11 und Nr. 10 teilweise

12



In der Nachtweide

21

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 unterstrichen oder ~~durchgestrichen~~ als Überarbeitung markiert sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise gemäß BauNVO § 22 BauGB § 9 (1) ff	Maß der baulichen Nutzung				Angaben und Hinweise		Anmerkungen
			(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)	
	WA= Wohnen Allgemein BauNVO § 4 SO= Sondergebiet BauNVO § 11(1)	Abstände u. Abstandsflächen HBO § 6							
		zulässig ist o = offene Bauweise  Einzelhäuser  Einzelhäuser Doppelhäuser		Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18	Eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Fläche				
				max.	GRZ	GFZ	Grad (a.T.)		
1	SO Kindergarten	o	<u>max.</u> II	max. 6,75 m	<u>0,6</u>	<u>0,7</u>	<u>25° - 45°</u>		Fläche für Gemeinbedarf
2	WA	o 	<u>max.</u> II	max. 8,25 m	<u>0,4</u>	<u>0,8</u>	<u>35°</u>		Einzelhäuser Doppelhäuser
3	WA	o 	<u>max.</u> II	max. 7,20 m min. 5,50 m	<u>0,35</u>	<u>0,7</u>	<u>30° - 45°</u>		Einzelhäuser
4	WA	o 	<u>max.</u> II	max. 6,75 m min. 5,00 m	<u>0,40</u>	<u>0,8</u>	<u>35°</u>		Einzelhäuser Doppelhäuser
5	WA	o 	<u>max.</u> II	max. 7,20 m min. 5,50 m	<u>0,35</u>	<u>0,7</u>	<u>35°</u>		Einzelhäuser Doppelhäuser

2.0 Textliche Festsetzungen

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 Planenteil 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 Planenteil) 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. Im Bereich der Kennziffern 2, 4 und 5 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.7 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 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 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 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-DVWK 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 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 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 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 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 Teilgeltungsbereich 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. 25a und Nr. 25b 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 Baumbeete 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 Hausgärten

In den Hausgärten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (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. aufweisen 16/18 STU

Die Höhe der Laubsträucher muß mind. bei der Pflanzung betragen 60/80 cm

Der Abstand von Laubbaum zu Laubbaum soll mind. 10,00 m betragen.

Der Abstand der Gehölze untereinander soll mind. 1,25 m - 1,50 m betragen.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 87 (1) 4 HBO

Mindestens 80 % der als nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesenen Grundstücksteile 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 werden 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

Großbaum - Hochstamm, STU mind. 18/20

Straßenraum

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

- Hochstamm, STU mind. 16/18

Private Grundstücksfläche

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weissbirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata
Apfel, Birne, Hauszwetsche, Süsskirsche, Walnuss	

■ Sträucher und kleine Bäume

kleiner Baum	- Hochstamm, STU mind. 16/18
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weissbirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher	- 60 / 80 cm
Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

■ Fassadenbegrünungen

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein (in Sorten)	Parthenocissus iS
Kletterrosen (in Sorten)	Rosa iS
Waldrebe	Clematis vitalba

C Nach der Hessischen Bauordnung HBO und Landesvorschriften

3.1 Dachaufbauten (HBO §81 (1) 1)

Als Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 30° und mehr Schlep- oder Spitzgauben zulässig. Flachdach- und Tonnengauben sind unzulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1.20 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

3.2 Lagerung von Stoffen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.3 Einfriedungen (HBO §81 (1) 3)

An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen und Hecken gem. Pflanzliste bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen 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.

3.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (HBO § 81 (1) 1)

Zur Eindeckung der Gebäudedächer sind Ziegel-, Ziegelähnliche- oder Betondachsteine zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Faserzement ist auch bei Nebengebäuden unzulässig. Zur Fassadengestaltung sind nur helle, gedeckte Farben zu verwenden, grelle oder dunkle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3.5 Außenbeleuchtung (HBO §81 (1) 1)

Für die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich sind Natriumdampflampen oder andere insektenunschädliche Lichtquellen zu verwenden.

3.6 Auffüllungen (BauGB § 9 (1) und (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 30° zulässig.

3.7 Nebenanlagen und Garagen (HBO §44 (1))

3.7.1 Notwendige Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der Stadt Zwingenberg herzustellen und zu unterhalten (BauGB § 9 (1), Nr. 4).

- 3.7.2 Der Abstand von Garageneinfahrten von der Straßenkante muss mind. 5,00 m betragen (BauGB § 9 (1), Nr. 11).
- 3.7.3 Für freistehende Garagen oder Grenzgaragen gelten die Bestimmungen der HBO. Zusätzlich wird eine Traufwandhöhe von max. +2,75 m ü. Ok. fertiger Straßenbelag festgesetzt. (Als Bedachung sind geneigte Dächer mit mind. 20° bis max. 30° zulässig. Garagen mit einer flacheren Dachneigung sind zulässig, wenn die Dächer extensiv begrünt werden. (BauGB § 9 (1), Nr. 1+2).
- 3.7.4 Für nebeneinanderliegende Garagen in Grenzbebauung gelten die Bestimmungen der HBO. Zusätzlich wird eine Traufwandhöhe von mind.+2,25m / max.+2,75m.ü.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.1+2).

D Kennzeichnungen

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

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

E Hinweise

5.1 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.

5.2 Regenwasser

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser sind die aktuellen und die möglicherweise zu erwartenden Grundwasserspiegel 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.

5.3 Auffüllungsmaterial

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

5.4 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 Entnahmefall ist ein Leitungsdruck von 1,5 Bar als gesichert anzusehen.

Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei den Straßenausbauten zu beachten. HBO § 53 (3) Nr. 7

5.5 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände 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 Fundstelle sind in unverändertem 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 Betrauten entsprechend zu belehren.

Ein gleichlautender Hinweis ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

5.6 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren gelten nicht als besondere bauliche Anlagen, sofern diese Bauteile in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

5.7 Altlasten

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind zur Zeit keine Altlasten bekannt.

5.8 Versorgungsanlagen

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

5.9 Dachbegrünung

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

5.10 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 Garagenrück- und Seitenwände sollen mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht begrünt werden, je 3 m Fassadenlänge soll mind. 1 Klettergehölz gepflanzt werden. Stützen von Bedachungen, Pergolen etc. sollen fachgerecht berankt werden.

5.11 Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried**. Bei Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung ist eine großflächige Grundwasserspiegelanhebung beabsichtigt, was bei einer künftigen Bebauung zu beachten ist.

Das gesamte Hessische Ried ist im Rahmen des Bewirtschaftungsplanes in 11 Einwirkungsbereiche aufgeteilt, in denen Grundwasserspiegelanhebungen über 0,25 m vorgesehen sind. Das Planungsgebiet „Steinfurter Falltor,“ grenzt an zwei dieser Teilräume:

Teilraum 8 „Allmendfeld,“

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.

Für das Planungsgebiet „Steinfurter Falltor,“ ist die Messstelle 544.138 mit einer Geländehöhe von 92,79 m als repräsentativ anzusehen. 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 angegebene **zulässige Bereich für den „Oberen Grundwasserstand,“** liegt laut Grundwasserbewirtschaftungsplan bei 91,00 m - unter Berücksichtigung der gegebenen Geländeunebenheiten muß jedoch künftig mit Grundwasserständen gerechnet werden, die zu besonders regenreichen Zeiten **nahe unter Flur** liegen.

Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserspiegelerhöhung, einhergehend mit der Umsetzung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, sind für das Baugebiet „Steinfurter Falltor,“ entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

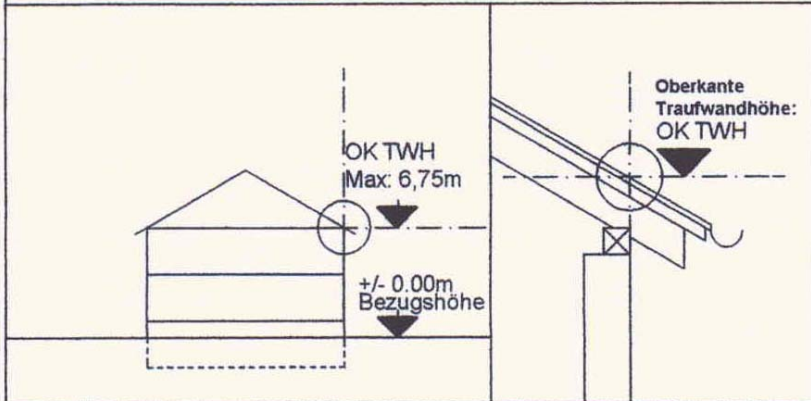
Diese allgemeine Baugrundbeschreibung und Höhenangabe bezieht sich auf Angaben vom **Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie** und ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung, die durch die

Eigentümer zu erbringen ist.

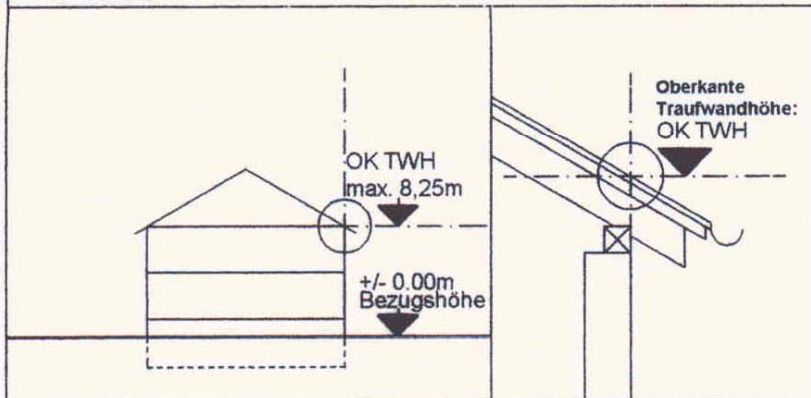
5.12 Es wird darauf hingewiesen, daß der Plangeltungsbereich in der **Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes** für das Wasserwerk Allmendfeld den Brunnen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein liegt. Die für das Schutzgebiet geltenden **Verbote** der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Zur Traufwandhöhe

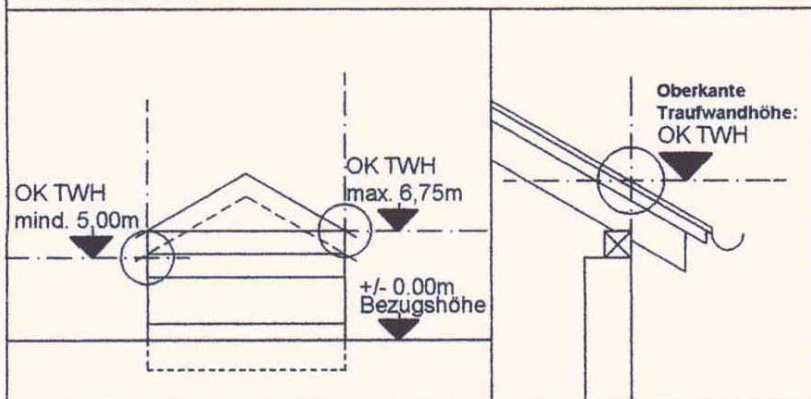
Kennziffer 1



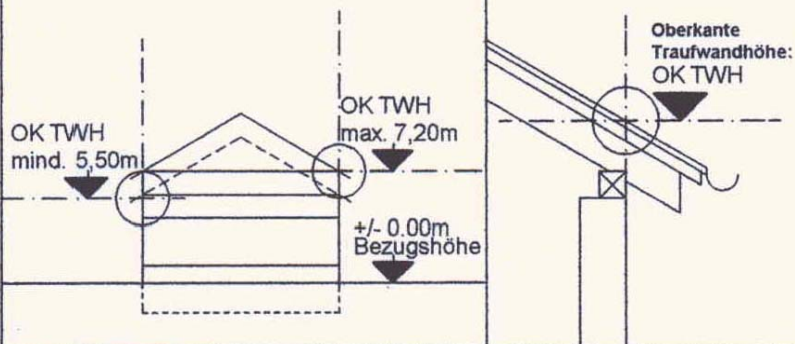
Kennziffer 2



Kennziffer 4



Kennziffer 3 und 5



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 (Straßenachse) anbaufähiger Verkehrsfläche, übertragen in rechtwinklig verlängerter Linie auf die jeweilige Gebäudemitte.

Der Bebauungsplan "Steinfurter Falltor, Bauabschnitt II", 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung

am 16.11.2006

Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am 30.12.2006

Billigung des Entwurfes

der 1. Änderung und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung

am 16.11.2006

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

am 30.12.2006

Öffentliche Auslegung

des Entwurfes der 1. Änderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

am 08.01.2007 bis 09.02.2007

Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 BauGB

am 10.05.2007

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.07 mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.07 identisch ist.

Zwingenberg, den 27.08.2007




Der Bürgermeister

Rechtskräftig

durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
(BauGB 2004)


am 01.09.2007
Der Bürgermeister