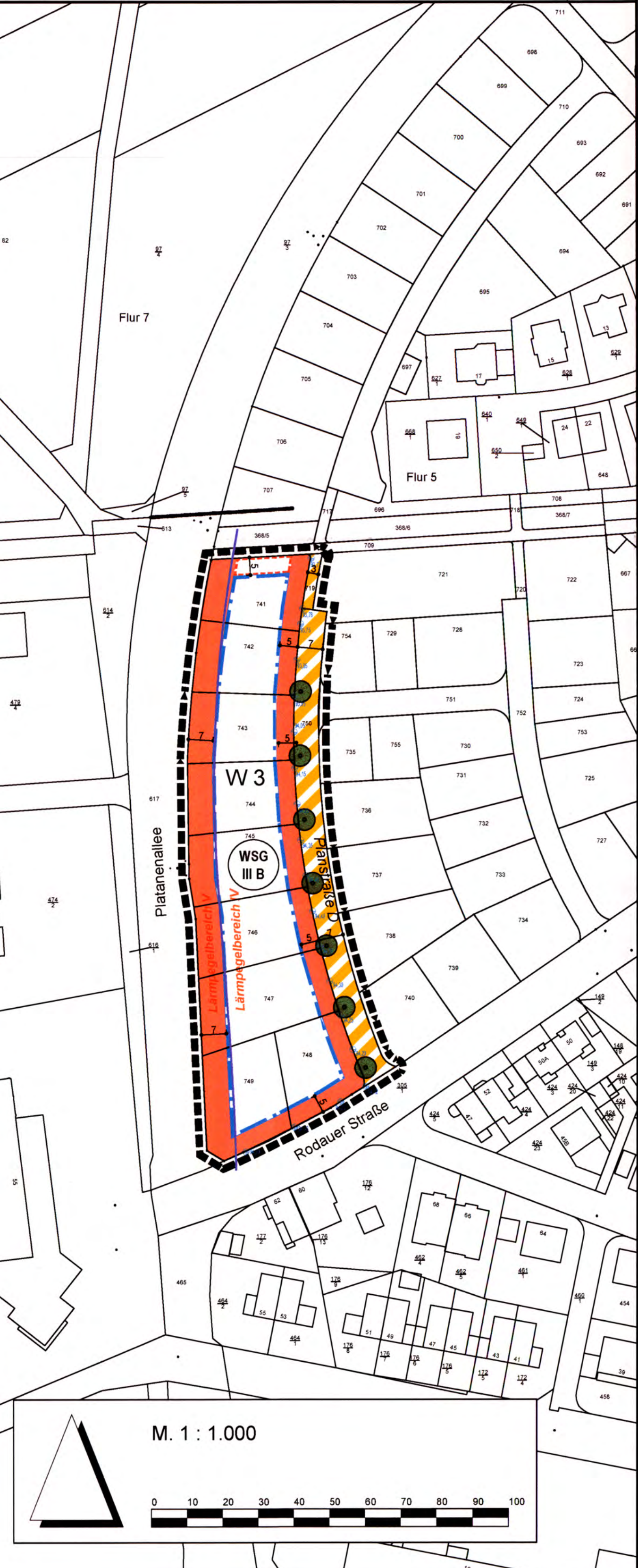


NUTZUNGSSCHABLONEN

Table with 2 columns: ART D. BAUL. NUTZUNG, GESCHOSSEZAHL. Rows include Plangebiet W3, GRZ, III, 0,4, 1,2, BAUWEISE, O, TRAUFGÄSSE, FIRSHÖHE, TH, FH.

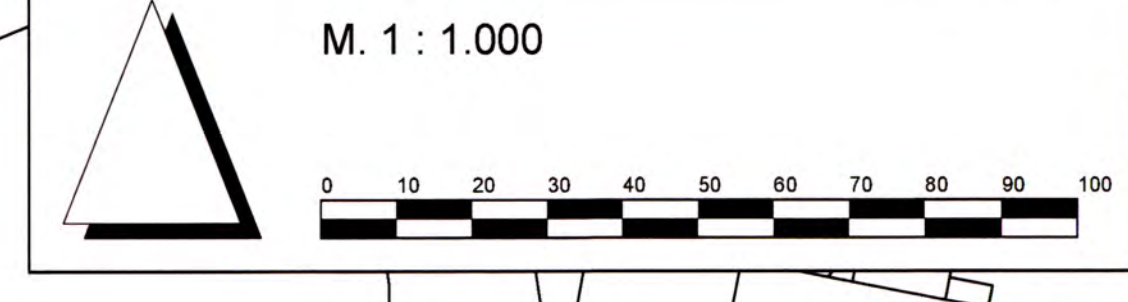


ZEICHEN DER KATASTER- UND VERMESSUNGS GRUNDLAGE

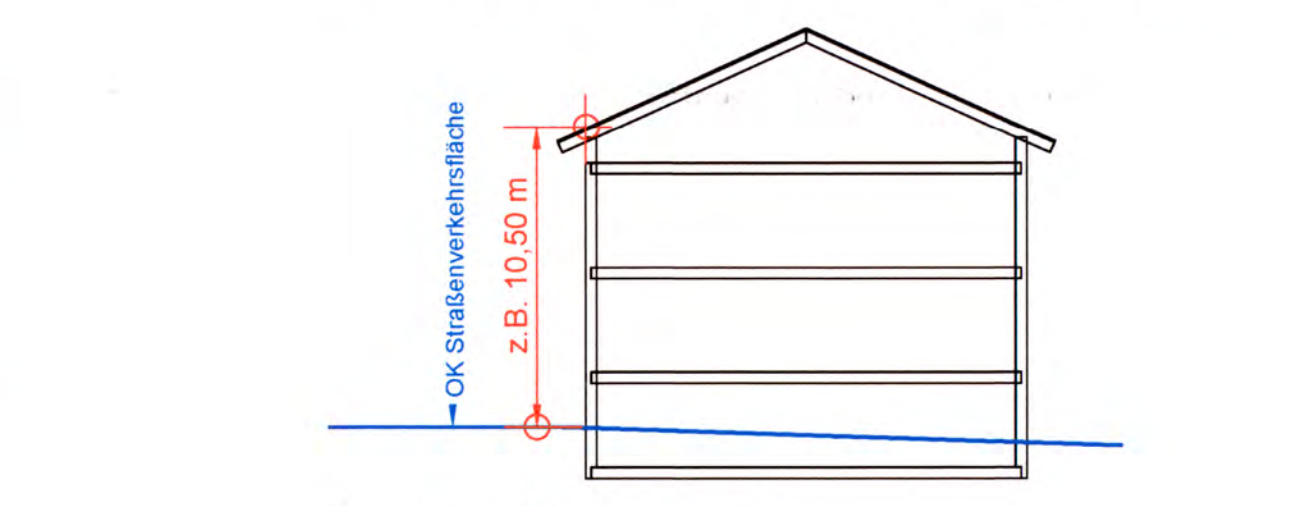
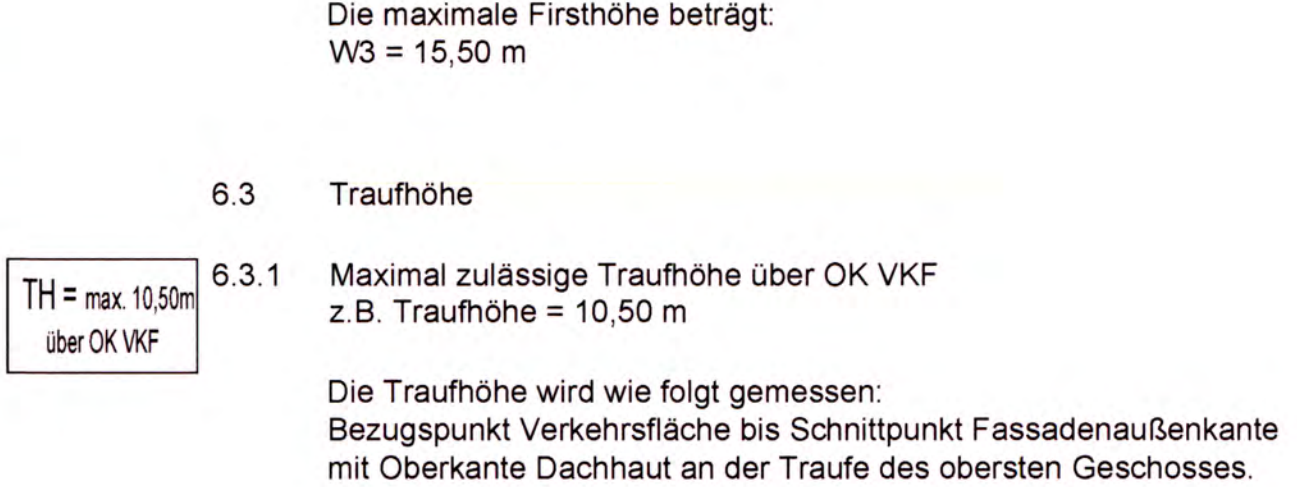
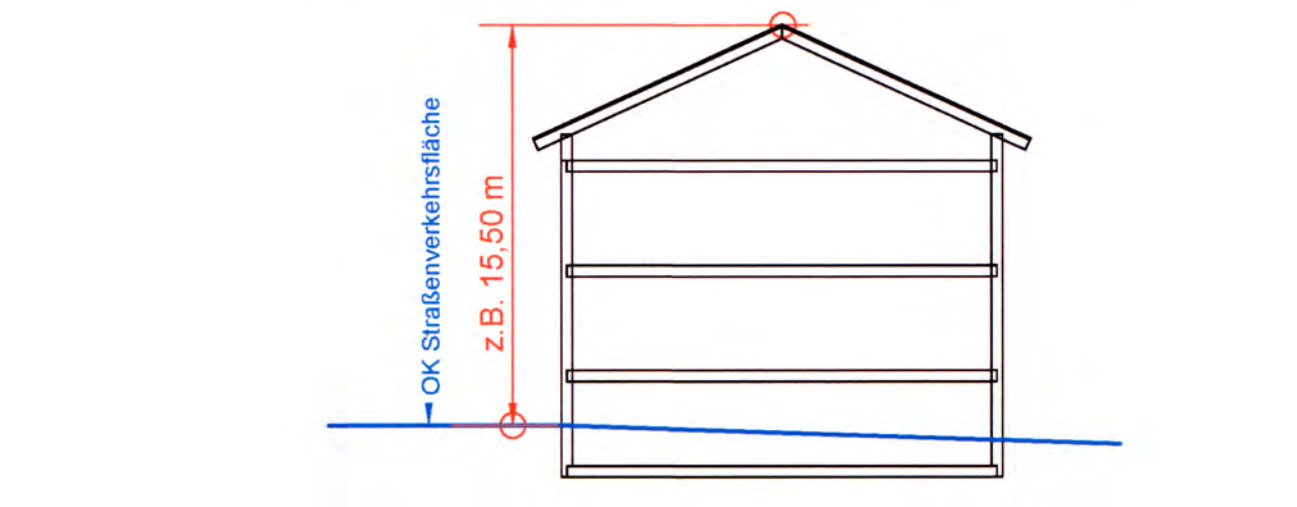
- 0.1 Flurnummer (Flur 7)
0.2 Flurstücksnummer (III)
0.3 Flurstücksgrenze
0.4 Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
2. Bezeichnung von Plangebietern (W3)
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
3.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
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)
4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 und § 20 BauNVO)
4.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: Geschosszahl III
5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, vom Baurecht abweichende Maße der Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, Nr. 2a BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
5.1 Offene Bauweise (O)
5.2 Baugrenze



- 6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
6.1 Definition des unteren Bezugspunktes
6.2 Firsthöhe
6.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe über OK VKF z.B. Firsthöhe = 15,50 m
6.3 Traufhöhe
6.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe über OK VKF z.B. Traufhöhe = 10,50 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 oder der speziell gekennzeichneten Flächen zulässig
7.1.2 Fläche für Garagen und Carports
7.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
8.1.1 Mischverkehrsfläche
8.1.2 Fußgängerweg / Radweg

- 8.1.1 Mischverkehrsfläche
8.1.2 Fußgängerweg / Radweg

- 9. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
9.1 Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlämppegelbereiche nach DIN 4109 zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren.
9.1.1 Lämppegelbereich IV
9.1.2 Lämppegelbereich V
9.1.3 Die nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Fall:

- freie Schallaubreitung innerhalb des Plangebietes
- Immissionshöhe "2. Obergeschoss"
Lämppegelbereiche
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lämppegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlämppegeln wie folgt zugeordnet sind:

- westlich der 70-dB(A)-Isophone, zur Platanallee hin: Lämppegelbereich V
- östlich der 70-dB(A)-Isophone, von der Platanallee weg: Lämppegelbereich IV.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

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 Lämppegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 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 schalldämmter 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 Platanallee
Zusätzlich kann durch Grundrissorganisation der Wohnungen entlang der Platanallee auf die hier herrschenden hohen Lärmwirkungen reagiert werden. Es wird empfohlen Wohn- und Schlafräume auf den von der Platanallee abgewandten Seiten anzuordnen.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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 "Eisrijk"
- Zierapfel
- Schwedische Mehlebere
- Winterlinde "Rancho"
- Japanische Zelkove
- Acer campestre "Eisrijk"
- Malus spec.
- Sorbus intermedia "Brouwers"
- Tilia cordata "Rancho"
- Zelkova serrata "Green Vase"

- 10.2 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 Laubbau 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

- 11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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, ist die Zisterne mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist auf eine ausreichende Auftriebssicherung der Anlagen zu achten.

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 hinzuweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Besondere Vorschriften über die Gestaltung und die Begründung 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
Im Plangebiet W3 sind zulässig:
- Satteldächer und gegenläufige Puttdächer
- Dachneigung 30° - 45°

- 1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 40 % (pro Fassade) nicht überschreiten. Gauben und Dacheinschnitte dürfen maximal 3,50 m breit sein.

- 1.3 Farbgestaltung der Dacheindeckung
Zulässig sind:
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 60 cm.
- offen wirkende Metall- oder Holzläufe
- Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken

- 2. Einfriedungen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m, entlang der Platanallee nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

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

- 5. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 6. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 7. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 8. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.1 Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet "Alimentfeld", 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 sollen mit einheitlichen Dachformen, Dachneigungen sowie mit höhengleichen Firstlinien (Dachoberkanten) und Trauflinien gestaltet 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, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, 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. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z 0 nach LAGA Verwendung finden. Bei einem Abstand von mehr als 2 m zum höchsten Grundwasserstand kann im mittleren Verfüllbereich Z 1.1.-Material eingebaut werden.

- 5. Schutz vor Einwirkungen hochstehenden Grundwassers
Im gesamten Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen in das Erdreich führende Bauteile (Kellerdecken, 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 nachträgliche 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 211) wird verwiesen.

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

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

- 10. Artenschutz
Es wird darauf verwiesen, dass auch bei späteren Anbau-, Umbau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen die Artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten sind. Die notwendigen Kontrollen sind vor Durchführung der Maßnahmen durchzuführen. Es kann erforderlich werden, dass Ausnahmegenehmigungen erteilt werden müssen. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 11. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 12. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 13. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 14. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 15. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 16. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

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 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel Art. 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258)

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)
vom 18.12.1990 (BGBl. I, 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 1 G vom 04.08.2016 (BGBl. I, S. 1972).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "2. Änderung Bebauungsplan Steinfurter Falltor III. BA" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 18.11.2016 im „Bergstraße Anzeiger“ als amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Zwingenberg.

- 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und schalltechnischer Untersuchung lagen in der Zeit vom 25.11.2016 bis zum 17.12.2016 während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zwingenberg öffentlich aus.

- 3. Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange § 4 (2) BauGB
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, 18.11.2016 ortsüblich im „Bergstraße Anzeiger“ bekannt gemacht worden.

- 4. Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB)
Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 09.02.2017 als Sitzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangehender Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 09.02.2017 beschlossen.

- 5. Ausfertigung/ Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung, Beschluss vom 09.02.2017, überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

- 6. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB)
Der Beschluss des Bebauungsplans 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 1. FEB. 2017 im „Bergstraße Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließliche 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.

- 7. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

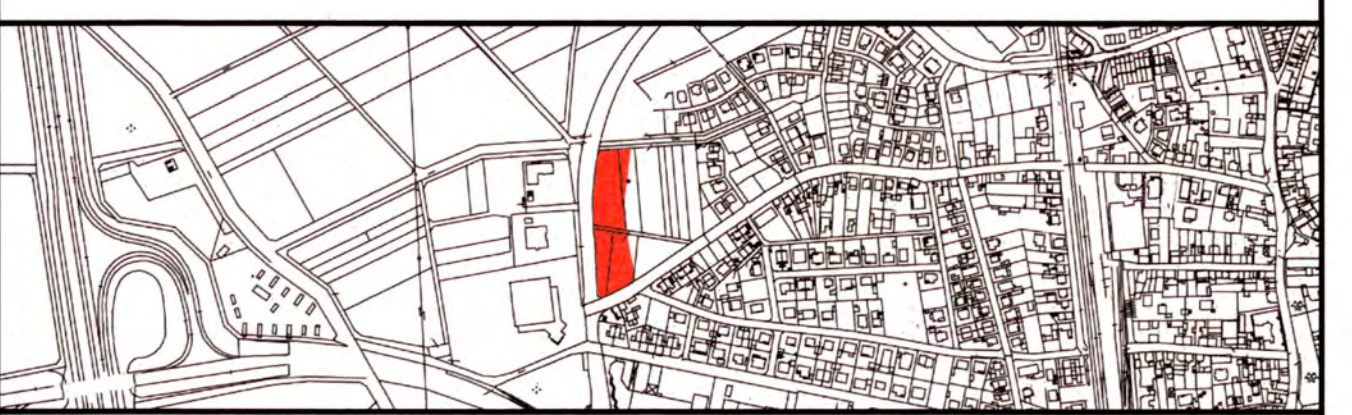
- 8. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 Straßenbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen.

- 9. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 10. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 11. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.

- 12. Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der Planstraßen sind mind. 9 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.



STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"2. ÄNDERUNG STEINFURTER FALLTOR III.BA"

1. FEB. 2017
Zwingenberg, den 1. FEB. 2017
Dr. H. Habich
Bürgermeister

Table with columns: PLAN-Nr., M., AZ., BEARBEITER, PLANFERTIGSTELLUNG, DATUM, PLANÄNDERUNG, DATUM, RA, PLANÄNDERUNG, DATUM, RA, PLANÄNDERUNG.