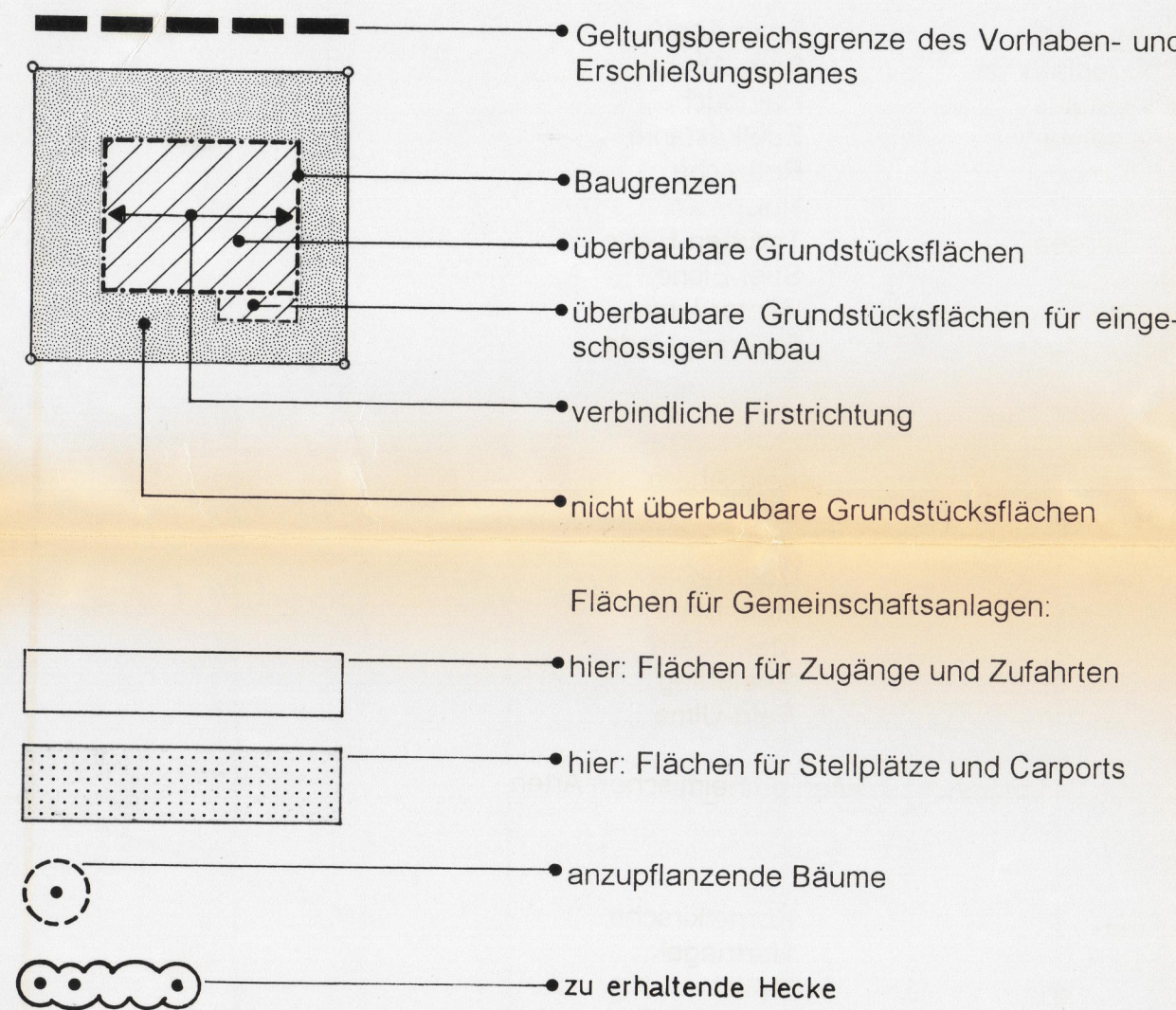


Zeichnerische und textliche Festlegungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 27.01.1990:

ZEICHNERKLÄRUNG:



TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist lediglich die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundfläche ist festgelegt durch die überbaubare Grundstücksfläche. Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

talseits = Traufhöhe an der Gebäudemitte max. 6,50 m über natürlichem Gelände.
 bergseits = Traufhöhe an der Gebäudemitte max. 5,50 m über natürlichem Gelände.
 eingeschossiger Anbau = Traufhöhe an der Gebäudemitte max. 4,00 m über natürlichem Gelände

Gemessen wird am Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports sind nur auf den im Plan festgelegten Flächen zulässig. Sie sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme von Flächen für Terrassen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind diese Flächen zu 100 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu 30 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Auswahllisten zu bepflanzen, und zwar zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1,5 qm). Die nach Zeichnung anzupflanzenden Bäume werden darauf angerechnet.

Auswahllisten für Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

großkronige Bäume:

- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Edelkastanie |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Nußbaum |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

kleinkronige Bäume:

- | | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraeaster | Holz-Birne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

Obstbäume (Hochstamm) in alten einheimischen Arten

Sträucher:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |

Anzupflanzende Bäume

An den im Plan festgelegten Stellen sind standortgerechte Einzelbäume aus den Auswahllisten zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Vom festgelegten Standort kann maximal 3 m abgewichen werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 87 (1) HBO)

Innerhalb des Plangebietes sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig. Auf den eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

HINWEIS

14,00 Höhenlinien



VERFAHRENSVERMERKE

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zwingenberg, den **17. Feb. 1998**

Magistrat der Stadt

Knapp
Knapp, Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.07.1997 den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zwingenberg, den **17. Feb. 1998**

Magistrat der Stadt

Knapp
Knapp, Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil, und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 28.07.1997 bis einschließlich 29.08.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.1997 im Bergstraßeer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zwingenberg, den **17. Feb. 1998**

Magistrat der Stadt

Knapp
Knapp, Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwingenberg, den **17. Feb. 1998**

Magistrat der Stadt

Knapp
Knapp, Bürgermeister

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil, wurde am 13.11.1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gebilligt.

Zwingenberg, den **17. Feb. 1998**

Magistrat der Stadt

Knapp
Knapp, Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom **17.03.1998**

Az.: **X 32.2-6100/02-Zwingenberg-1**

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Bergstraßeer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG
" Zwischen Jugenheimer Straße und Alicestraße "

Stadt Zwingenberg

BESTEHEND AUS	MAßSTAB:	1:500
-1- BLATT PLANTEIL	vom: 27.11.1996	PLANGRÖßE:
	geändert: 07.11.1997	42,5 x 117,5
BEGRÜNDUNG	vom: 27.11.1996	PLAN NR.:
	geändert: 07.11.1997	PR 14

BEARBEITUNG:	BAUHERR:
PLANUNGSTEAM	COMPACT BAUTRÄGER GMBH
HÖSEL - RICHTER - SIEBERT	BORNIGASSE 16
LIEBIGSTRASSE 25A	64319 PFUNGSTADT
64293 DARMSTADT	