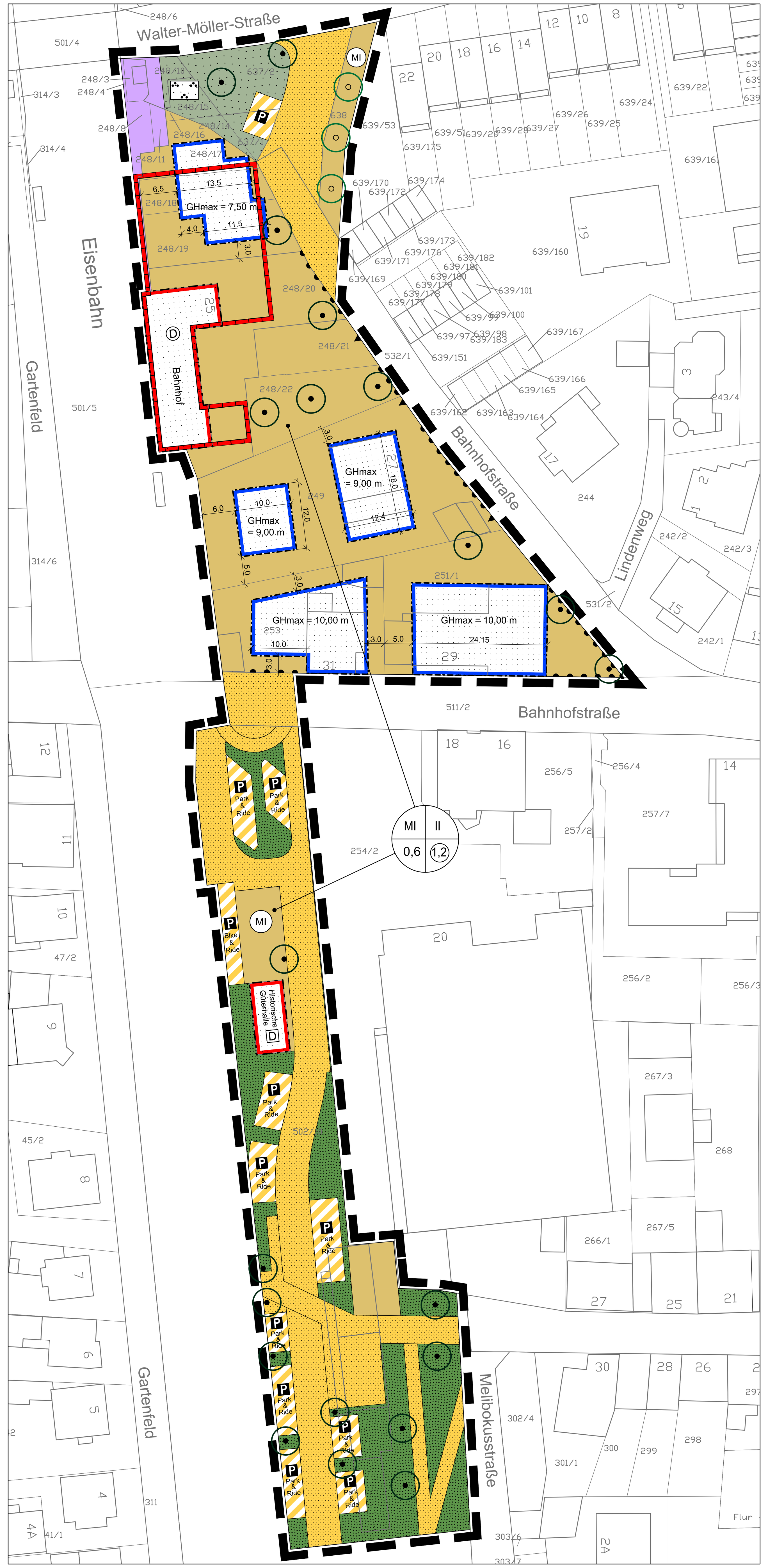
Bebauungsplan ZW 25 "Westlich der Melibokusstraße und ehemaliges Bahnhofsgelände" M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

GHmax = 10,00 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Historische Güterhalle — Historische Güterhalle

Bahnhof — Bahnhof

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünfläche

Grünanlage

Eingrünung öffentliche Stellplätze

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Sachgesamtheit Denkmalschutz

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme

Bahnanlagen Deutsche Bahn AG

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

256/2 — Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Gebäude Bestand

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Form von Wettannahmestellen, wenn sie nicht über eine Schank- und Speisewirtschaft zugänglich sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, insbesondere in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden per Planeinschrieb festgesetzt. Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) um bis zu 1,00 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die Höhe der Außenkante der angrenzenden Erschließungsstraße, lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von Balkonen, Terrassen, Vordächern, Außentreppen oder Rampen zum Gebäude, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, ist zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen in Form von Fahrradabstellanlagen, Fahrradabstellräumen, Standflächen für Müllbehälter, Paket/Postboxen und Möblierung bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

Wärmepumpen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Trafostationen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Park+Ride-Anlagen

Die als „Park+Ride" gekennzeichneten Flächen dienen dem zeitlich befristeten Parken von Kraftfahrzeugen als öffentliche Park+Ride-Anlage Die Errichtung von Fahrradboxen und einer öffentlichen Sanitär-/ WC-Anlage ist zulässig.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB darf das bestehende Bahnhofsgebäude und dessen Anbauten, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, in einem Abstand von bis zu 0,00 m zum Flurstück 501/5 (Bahngelände) errichtet sein.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

7.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Funde von streng geschützten Tierarten sind unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.
- Vor Beginn von Bauarbeiten sind Begehungen zur Erfassung von Eidechsen durchzuführen. Bei einem Nachweis von Eidechsen sind die Tiere zu fangen und südlich des Geltungsbereichs in der angrenzenden ruderalen Hochstaudenflur auszusetzen. Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober.
- Während der Bauarbeiten ist das Plangebiet gegenüber der südlich angrenzenden Hochstaudenflur durch einen stabilen Reptilienzaun abzugrenzen, um ein Einwandern von Reptilien zu verhindern.
- An Gebäuden im Plangebiet sind Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
- An Gebäudefassaden und Bäumen sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, anzubringen.

7.2 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

7.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit DWA Merkblatt M 153 vorzunehmen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal eingeleitet werden.

Hinweis:
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 7 des Wasserhaushaltgesetzes erforderlich. Dieser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche sind gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

a: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die detaillierten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Stadt Zwingenberg eingesehen werden.

Für den Bereich mit Immissionen über 50 dB(A) während der Nacht sollten die Schlaf- und Kinderzimmer durch eine geeignete Grundrissgestaltung vorzugsweise auf den lärmabgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden.

9. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten Flächen und die nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind strukturreich mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Flach geneigte Dächer auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

9.2 Anpflanzen von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann ausnahmsweise um maximal 5,00 m abgewichen werden.

9.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalten festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird für Bereiche außerhalb der Gestaltungssatzung für den Bereich Heidelberger Straße / Kreisverkehrsinsel bis Darmstädter Straße / Einmündung Alsbacher Straße festgesetzt:

1. Dachformen und -eindeckungen

Als Dachformen sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude.

Als Dacheindeckungen sind keine spiegelnden Materialien zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern von nicht denkmalgeschützten Gebäuden zulässig.

Die Installation von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist nur zulässig, wenn:

- die einzelnen Module symmetrisch angeordnet sind,
- sie auf einer rechtwinkligen Dachfläche installiert werden,
- die Solaranlagen ohne sichtbare Umrandung oder gleichfarbige Umrandungen ausgeführt werden,
- sie nicht glänzend eingebaut werden,
- sie in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den Dachkanten installiert werden und
- die Anlage bei Dächern, die Dachgauben aufweisen, mindestens in einem Abstand von 1,00 m zu dem höchsten Punkt, an dem die Dachgaube die Dachfläche schneidet, angebracht wird.

Aufgeständerte Solaranlagen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig. Sie müssen so installiert werden, dass sie um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten und von angrenzenden öffentlichen Flächen nicht eingesehen werden können.

2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien sind spiegelnden Materialien nicht zulässig. Großflächige, dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadengestaltungen sind zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Sträuchern oder Stabgitterzäunen mit Bepflanzung zulässig. Abschnittsweise sind im Wechsel mit Bepflanzungen auch Natursteinmauern zulässig. Stabgitterzäune sind innerhalb der genannten Anpflanzungen zu führen. Die Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 1,80 m.

Straßenseitig sind nur Stabgeländer in einer Höhe von 1,20 m aus Metall (kein Edelmetall) oder Holz zulässig.

Sockel aus verputztem Mauerwerk, durchgefärbtem Beton oder als Sichtmauerwerk aus Naturstein sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig

Unzulässig sind Verkleidungen oder Bespannungen von Einfriedungen.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

4. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sich bewegende Werbeelemente, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden des Erdgeschosses zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden ist stets mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Fremdwerbung wird über Nr. I 1 ausgeschlossen.

5. Abfallsammelanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen, mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Sammelbehälters.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

III. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

1. Regenwasserrückhalteanlagen

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung kombiniert werden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. 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

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (21/1999 S. 1659) in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006 S. 1704, zu beachten.
In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0 - 3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

V. Hinweise

1. Kulturdenkmale

Das Bahnhofsempfangsgebäude und die Güterhalle sind Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Das Kulturdenkmal "Bahnhofempfangsgebäude" bildet zusammen mit dem Garten des ehem. Stationsvorstehers und den diesen begrenzenden Einfriedigungsmauern eine sogenannte Sachgesamtheit.

Für die Kulturdenkmale und Sachgesamtheiten ist § 18 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen und auch die Entnahme von Gehölzen sind gem. § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

2. Archäologische Bodenfunde

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3. Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 198, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

4. Bodenschutz

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Maßnahmen, 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 Frankfurt (Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) zu informieren.

5. Schutz von Vegetationsflächen und Freiflächenplan

Bezüglich der Erhaltung und insbesondere Schonung von Bäumen während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Zu Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) übernommen und konkretisiert werden. Dieser Plan soll, falls notwendig, auch die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen, die ggf. auf den Baugrundstücken erfolgen müssen.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung der privaten Grundstücksflächen sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von ≤ 3000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des zu beleuchtenden Bereiches sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten und zur Seite strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

7. Artenempfehlungen

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Larix decidua	Lärche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Liquidambar	Amberbaum

Solitärgehölze / Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Cornus in Arten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Deutzia in Arten	Deutzie
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Euonymus euorpaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Malus in Arten	Apfel
Prunus in Arten	Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes in Arten	Johannisbeere
Rosa in Arten	Rose
Salix in Arten	Weide
Sambucus in Arten	Holunder
Sorbaria sorbifolia	Fiederspiere
Spiraea in Arten	Spierstrauch
Viburnum in Arten	Schneeball

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	13.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.01.2019
Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß§ 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	07.04.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	16.05.2022
Öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt	vom bis	25.05.2022 27.06.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom	25.05.2022
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	06.10.2022

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den 04. 11. 2022

Dr. Habich, Bürgermeister

Bekanntmachung / Rechtskraft

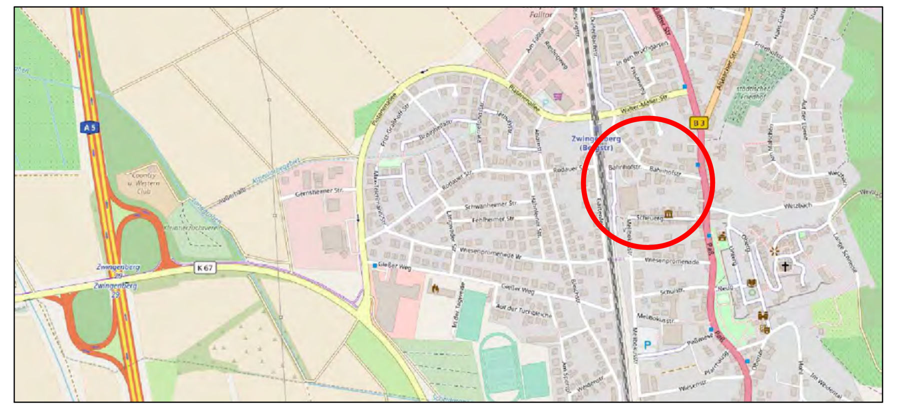
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. 11. 2022

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den 07. 11. 2022

Dr. Habich, Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan ZW 25 "Westlich der Melibokusstraße und ehemaliges Bahnhofsgelände"

0 5 10 20 30 50 m

Oktober 2022 M 1:500

(10611-12-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de