



# Stadt Zwingenberg

## Bebauungsplan "Zwischen Fehlheimer Straße und Wiesenpromenade West"

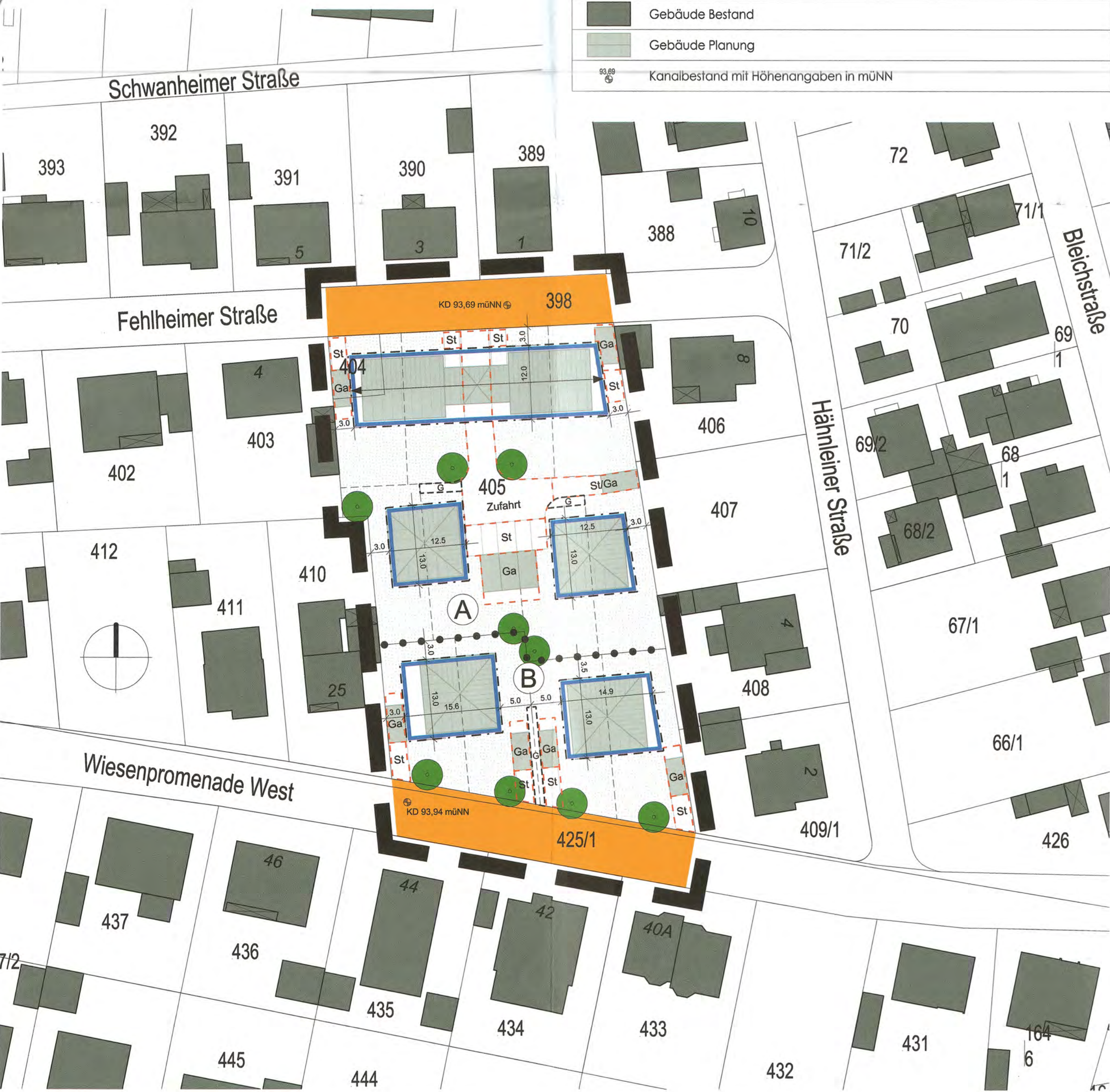
Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Zwingenberg, Flur 5,  
Flurstücke Nr. 398 (teilweise), Nr. 404,  
Nr. 405 und Nr. 425/1 (teilweise)

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

Kennbuchstabe	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					Bauweise	Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Traufwandhöhe in m über Bezugspunkt	Firsthöhe in m über Bezugspunkt		
A	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,35	0,70	II	7,50 <sup>2)</sup>	12,50 <sup>2)</sup>	ED	Sattel- / Zeltdach maximal 42° a.T.
B	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,35	0,70	II	7,50 <sup>3)</sup>	12,50 <sup>3)</sup>	ED	Sattel- / Zeltdach maximal 42° a.T.

- 1) je ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.
- 2) Maße in Meter über Oberkante "Fehlheimer Straße" in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Baudemitte.
- 3) Angabe in Meter über Oberkante "Wiesenpromenade West" in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Private Gartenfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	hier: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	hier: Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (zugunsten oder an die Flächen angrenzenden Privatgrundstücke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Vorschlag Grundstücksteilung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER HBO		
	Vorgeschriebene Firstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB § 81 Abs. 1 HBO
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG		
	Gebäude Bestand	
	Gebäude Planung	
	Kanalbestand mit Höhenangaben in mÜNN	



### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 19 BauNVO**  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird ein „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe und
  5. Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das Teilgebiet mit Kennbuchstaben „A“ festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (einschließlich der im Plan mit „Zufahrt“ gekennzeichneten Fläche) nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen sind.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es sind nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 6 Abs. 6 Nm. 1 und 2 HBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachung, Erker, Balkone) sind zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und ihre Einfahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Splittgitterpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

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

Bei zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze der nachstehenden Liste zu verwenden:

Laubbäume:	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Traubenkirsche	Quercus robur	Slechte
Prunus padus	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Sommerlinde		
Tilia platyphyllos			
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig.

#### 7. Festsetzung der Höhenlage, § 9 Abs. 3 BauGB

Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen vor Gebäudemitte. Aufgrund der vorgesehenen Geländeauffüllung zur Herstellung des Straßenniveaus wird diese Höhe (Straßenhöhe) bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung, z.B. zur Ermittlung von Abstandsflächen nach HBO bzw. zur Ermittlung von zulässigen Grenzwandflächen von Garagen etc., als Ersatzhöhe für das „natürliche Gelände“ herangezogen.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

##### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Sattel- oder Zeltächer, mit einer Dachneigung von maximal 42° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch begründete Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben oder Traufgiebeln ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Die Einzelbreite von Gauben ist auf maximal 3,00 m begrenzt.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehälter sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

##### 2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe wird das untere Geländenniveau (Geländehöhe nach Fertigstellung der Freiflächengestaltung) festgesetzt.

##### 3. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind bis auf Straßenhöhe aufzuschütten, wobei die Bestandshöhe der Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes an den Grundstücksgrenzen sowie die Gehweghöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht überschritten werden dürfen. Im Übrigen sind Aufschüttungen bis 0,15 m unter Höhe Fertigfußboden EG der einzelnen Wohngebäude zulässig.

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### C. Hinweise

##### 1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

##### 2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neueverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

##### 3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.

##### 4. Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitungsflächen nach DIN 18915 zu beachten.

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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (SIAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vermässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

##### 5. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzgebietszone (Zone III B). Auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen wird hingewiesen.

##### 6. Stellplatznachweis

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg zu ermitteln und in den dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen. Außerhalb der Wohngrundstücke liegende Stellplätze und Garagen sind durch Baualt- oder Grunddienstbarkeit zu sichern. Nach Satzung erforderliche Stellplätze sind zwingend innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

##### 7. Nutzung von Solarenergie

Auf nach Süden orientierten Dachflächen wird eine Solarenergiegenutzung empfohlen.

##### 8. Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation aufgrund der bereits hohen Auslastung des Kanalsystems nicht zugelassen wird. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Ein Anschluss des Überlaufes von Zisternen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

##### 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf das Bundesnaturschutzgesetz und dessen Bestimmungen wird hingewiesen.

Insbesondere ist zu beachten, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2010

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 05.03.2010

**Öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 15.03.2010 bis 16.04.2010

**Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 08.03.2010

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 20.05.2010

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Ausfertigt: Zwingenberg, 09.06.2010  
Der Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Zwingenberg, den 25. JUNI 2010  
  
Dr. Habicht  
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung Erweitert bekannt gemacht gemäß § 10 (3) BauGB gem. § 214 (4) BauGB am 25. JUNI 2010

Der Magistrat der Stadt Zwingenberg  
Zwingenberg, den 25. JUNI 2010  
  
Dr. Habicht  
Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.

Ordnungsschlüssel  
006-31-22-3084-004-019-00



## Stadt Zwingenberg

### Bebauungsplan "Zwischen Fehlheimer Straße und Wiesenpromenade West"

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	48.004
Datum:	Mai 2010	Plan-Nr.:	s_500
gez.:	BJ/AG	ge.:	-

### SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11  
64625 Bensheim  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12  
e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de