

PLANBEZEICHNUNG:

BAULEITPLAN GEMÄß §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 UND 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBL. I S. 2147) SOWIE GEMÄß DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. JANUAR 1990.

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN BEREICH

"ZWISCHEN HEIDELBERGER STRASSE UND HOHL"

GIS - HR.

ZWINGENBERG

020-00

DER STADT

PLANGRÖßE: **42 x 126**

PLAN-NR. **ZW 15**

BESTEHEND AUS: **-1- BLATT PLANTEIL**

MAßSTAB 1: 500

ANLAGE: **-1- SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG (§ 9 (6) BAUGB)**
-1- GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

VOM: **27.03.1998**
VOM: **27.03.1998**
VOM:

PLANUNG UND VERFAHREN:



PLANUNGSTEAM DIPL.ING. HÖSEL-RICHTER-SIEBERT
64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRASSE 25, TELEFON: 06151-26070

DARMSTADT, DEN **27.03.1998**

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:

§ 2 (1) BAUGB **17.07.1997**

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

OFFENLAGE VOM: **28.07.1997**
BIS: **29.08.1997**

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

§ 3 BAUGB

SATZUNGSBESCHLUß VOM:

§ 10 BAUGB **27.03.1998**

BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:

§ 10 BAUGB **10.7.1998**

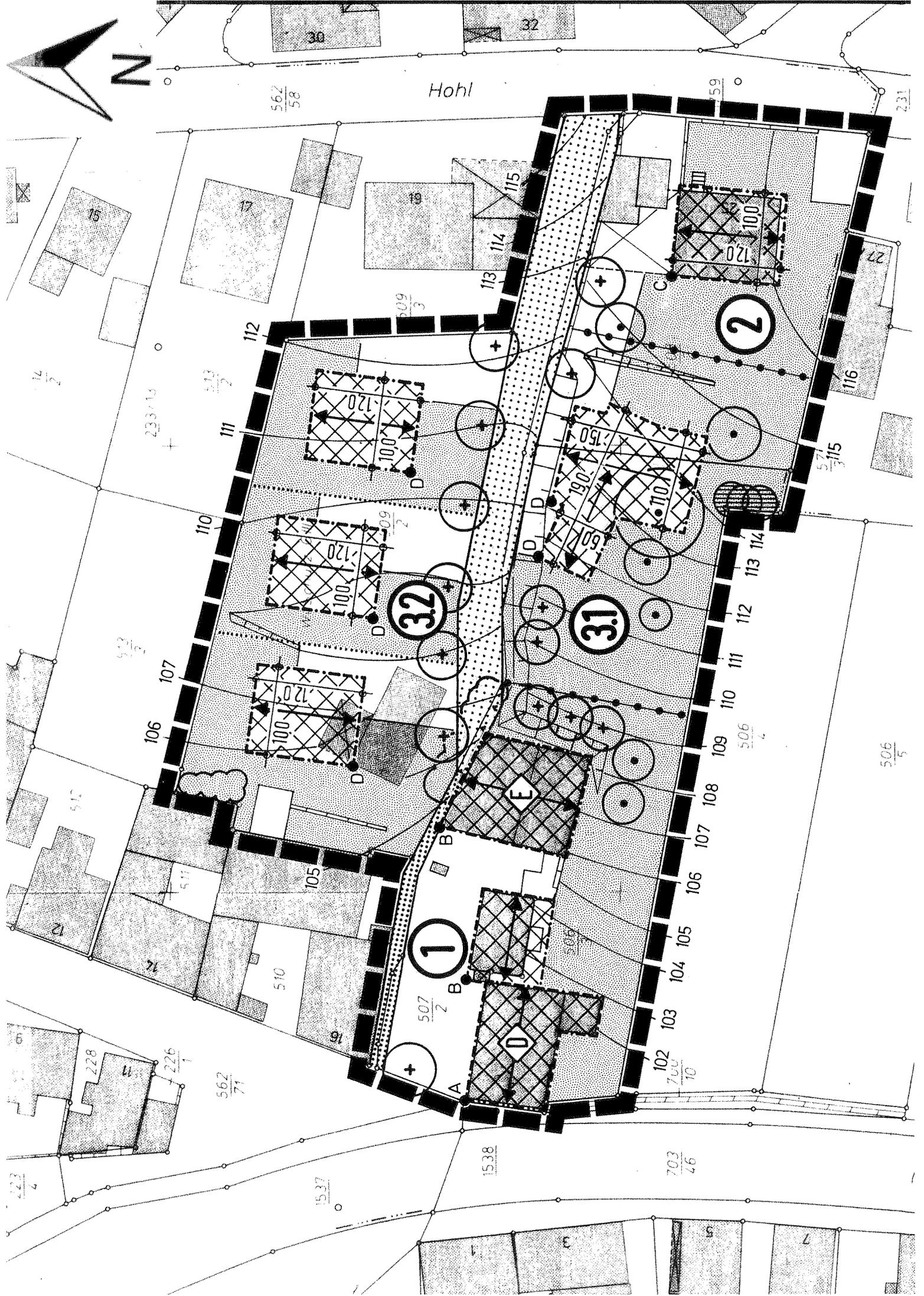
BEGLAUBIGT:



[Signature]
Bürgermeister

N

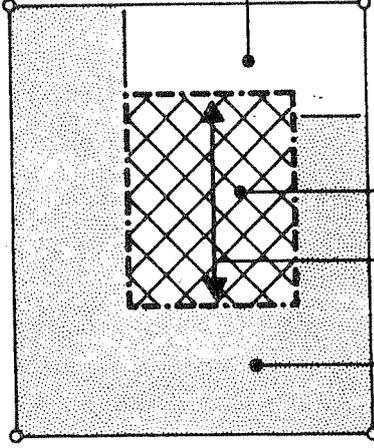
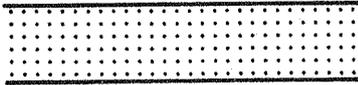
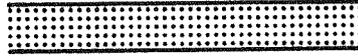
Hohl



PLANFESTSETZUNGEN:

(- gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl. S. 127])

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

-  Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches
-  Grenze zwischen Bereichen unterschiedlicher baulicher Nutzung
- 
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen; Auf ihnen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem unter Pkt. 3.1 festgesetztem Umfang zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Stellung der Baulichen Anlagen; hier: verbindliche Firstrichtung
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen; Auf ihnen ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig (- mit den Ausnahmen gem. Pkt 6.4 sowie Stützmauern und Zuwegungen).
-  • Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende nicht überbaubare Grundstücksfläche zugunsten der von der Straße nicht erschließbaren Grundstücke.
-  • Mit Leitungsrecht (- hier: Abwasser) zu belegende nicht überbaubare Grundstücksflächen zugunsten der hangseitsgelegenen Neubebauung.
-  • Baugrenzen
-  • Baulinien
-  • Erhalt baulicher Anlagen gemäß § 172 (1) 1 und 3 BauGB (- siehe dazu Pkt. 8.0 der textlichen Festsetzungen)
-  • Vorhandene Obstbäume/Hecken; bezüglich ihrer Erhaltung siehe Pkt. 1.0 der grünordnerischen Festsetzungen.



• Anzupflanzende Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (- siehe dazu Pkt. 4.0 der grünordnerischen Festsetzungen).

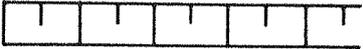
ZEICHNERISCHE HINWEISE:



• Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



• Parzellierungsvorschlag



• Vorhandene Böschungen



• Vorhandene Nadelbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 6 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in den einzelnen Baugebieten nur die aufgeführte Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Kennziffer 1:

MI - Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltung.

Kennziffer 2:

MI - Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Kennziffern 3.1 und 3.2:

MI - Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

2.0 Bauweise

Kennziffer 1:

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Kennziffern 2, 3.1 und 3.2:

Offen, als Einzelhaus

3.0 Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zulässige Grundfläche:

Die maximale Größe der Grundfläche wird durch die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Zusätzlich ist pro Gebäude ein Wintergarten oder Erker von maximal 12 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (- siehe dazu Pkt. 6.0).

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen, 'Carports' und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- bei der Kennziffer 1 bis zu 75 vom Hundert,
- bei der Kennziffer 2 bis zu 100 vom Hundert,
- bei der Kennziffer 3.1 bis zu 50 vom Hundert,
- bei der Kennziffer 3.2 bis zu 75 vom Hundert

überschritten werden, aber nur innerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksflächen.

3.2 Zulässige Geschoßfläche:

Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse:

Maximal II.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen:

4.1 Kennziffer 1:

Die maximale Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der befestigten Hofffläche bzw. des Bürgersteiges und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut an der topographisch am tiefsten liegenden Hausecke (●).

Sie beträgt bei:

A = 7,00 m,

B = 6,50 m.

Kennziffern 2, 3.1 und 3.2:

Die maximale Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländeanschnitts und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut an der topographisch am tiefsten liegenden Hausecke (•).

Sie beträgt bei:

C = 8,50 m,

D = 6,00 m.

4.2 Die Waagerechte der festgesetzten talseitigen Außenwandhöhe bestimmt das maximale Maß der anderen Außenwandhöhen.

4.3 Durch Abgrabungen am Haus darf bei

- den Kennziffern 2 und 3.2 keine Erhöhung der festgesetzten Außenwandhöhe entstehen;
- der Kennziffer 3.1 keine größere Außenwandhöhe als 6,50 m über dem Geländeanschnitt entstehen.

5.0 Überschreiten von Baugrenzen:

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

6.0 Zulässigkeit von Garagen, 'Carports', Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Wintergärten, Erker und Gartenlauben:

6.1 Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den dafür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Wintergärten und Erker gemäß Pkt. 3.1 sowie Gartenlauben sind auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber pro Grundstück nur 1 mal.

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird für die Neubauten der Kennziffern 3.1 und 3.2 die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf maximal 2 begrenzt.

8.0 Erhalt baulicher Anlagen:

Gemäß § 172 (1) BauGB sind die im Plan gesondert festgesetzten baulichen Anlagen zu erhalten. Gemäß § 172 (3) BauGB kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlage versagt werden, weil sie aus Gründen des Erhalts der spezifischen Bauweise, ihrer geschichtlichen Bedeutung und/oder der örtlichen Struktur von Bedeutung ist.

9.0 Baugestaltungsfestsetzungen:

(- gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1) 1 HBO)

9.1 Dachform:

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Daneben sind auch Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Flachdächer auf 'Carports' und Garagen sind nur zulässig, wenn sie als begrünte Dächer ausgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig bei einer Terrassennutzung.

9.2 Dachneigung:

Kennziffer 1: 40° - maximal 50°

Kennziffer 2: 15° - maximal 30°

Kennziffer 3.1 u. 3.2: 30° - maximal 40°

9.3 Dacheindeckung:

Es sind rote und rotbraune Tonziegel, Falzziegel, Bieberschwänze sowie Betondachsteine zugelassen.

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

9.4 Dachaufbauten:

Gaube sind zulässig, sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,5 m.

Dachflächenfenster sind auf der Talseite nicht zulässig.

9.5 Drempe:

Drempe sind zulässig, soweit die maximale Außenwandhöhe dadurch nicht überschritten wird.

9.6 Fassadengestaltung:

Es sind (mineralische) Reibe- bzw. Kratzputze in hellen Farben zulässig.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind - auch im Sockelbereich - unzulässig.

9.7 Einfriedigungen:

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Geschlossene Mauern und Mauern aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig (- mit Ausnahme der vorhandenen Mauer an der 'Heidelberger Straße').

9.8 Außenanlagen:

Die Neuerrichtung von Stützmauern ist zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m; sie sind zu begrünen.

10.0 Grünordnerische Festsetzungen:

(- gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, §4 HENatG und § 8a BNatSchG)

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen werden textliche Festsetzungen getroffen (- siehe gesonderte Anlage).