



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- TEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN MIT Hauptstrichlinie
- NUR EINE- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- GARAGE
- UMFORMERSTATION
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- PUMPWERK
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Das Anpflanzen von Bäumen § 9(1) 2a. BBauG
- Das Anpflanzen von Sträuchern § 9(1) 2a. BBauG
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) BBauG - Parkplatz-

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMASS § 9 (1) BBauG

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen	
			Bauweise § 9 (1) 2. BBauG	BauVO in der Fassung vom 15. Sept. 1977
4.6	Mischgebiet § 3 BauVO	II	0,4	0,8

0 = offene Bauweise § 22 (2) BauVO

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauVO).

Gem. § 1 (5) BauVO sind folgende Arten von Nutzung im Gebiet 4.6 nicht zulässig:

- § 6 (2) 4. sonstige Gewerbebetriebe
- § 6 (2) 6. Gartenbaubetriebe
- § 6 (2) 7. Tankstellen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBauG

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 118 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl.S.102) beschlossen gem. § 10 BBauG sowie als Satzung gem. § 5 HGO.

2.1.0 Dächer

2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 38° a.T. bei eingeschossiger Bauweise jedoch mindestens 28° a.T.

2.1.2 Bei II Vollgeschoss darf die Traufhöhe (gemessen über Gehweghinterkante) 5,5 m nicht überschreiten. Außenwandhöhe von O.K. Rohdecke Dachgeschoss bis O.K. Sparren max. 0,5 m.

2.1.3 Die Soofelhöhe O.K. EG FF wird mit 1,2m über der Gehweghinterkante festgelegt.

2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Die stützseitige Einfriedigung der Grundstücke darf die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Mischendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,6 m ersetzt werden.

2.2.3 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

40 % der mit Gebäuden nicht überstellten Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen. Die Hälfte dieser Fläche ist je Baugrundstück mit Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Die Pflanzflächen im Übergang zur freien Landschaft (landschaftsplanerische Festsetzungen) sind in der vorgenannten Grünfläche (d.h. 20 % der Grundstücksfreifläche) flächenmäßig enthalten.

- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2. bzw. § 9 (2) BBauG
- 1.1.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Damit wird gleichzeitig die Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- 1.2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4. BBauG
- 1.2.1 Galagen mit einer max. Grenzwandlänge von 8,0 m und einer max. Grenzwandhöhe von 2,8 m (gemessen ab Gehwegoberkante) sind an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle, oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Erforderliche Stellplätze sind allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 2a. BBauG
- 1.3.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (Pflanzgebiet für Einzelbäume und Büsche) sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes einheimische, standortgerechte Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.3.2 Als Übergang zur freien Landschaft, sind einheimische, standortgerechte Gehölze (Gehölzstreifen) z.B. Gemeine Heckenkirsche, Rainweide, Brombeere, Acer Campestre, Fraxinus Excelsior, Populus nigra, quercus pedunculata, Salix Alba, Cornus Alba, Corylus Avellana, Euponymus Europaeus, Rhamnus Frantoula, Rubus Fruticosus, Rosa Multiflora, Sambucus Nigra, Viburnum Opulus, zu pflanzen.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hepenheim, den 13.03.1985

Aufgestellt gem. § 2 (1) BBauG aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 13.03.1985

Zwingenberg, den 13.03.1985

Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.03.1985 gem. § 2 (1) BBauG im Bergsträßer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Zwingenberg, den 13.03.1985

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 13.03.1985 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich auszulegen.

Zwingenberg, den 13.03.1985

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 2 a (6) BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 17.03.1985 bis 27.03.1985. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 17.03.1985 im Bergsträßer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

Zwingenberg, den 13.03.1985

Die auf der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.1985 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 28.03.1985 schriftlich mitgeteilt.

Zwingenberg, den 13.03.1985

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.1985

Zwingenberg, den 13.03.1985

Genehmigungsvermerk:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG und § 5 HGO am 22.03.1985 im Bergsträßer Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan verbindlich.

Zwingenberg, den 09.04.2002

Bebauungsplan "RODAU 4" 1.ÄNDERUNG der Stadt Zwingenberg Maßstab 1:1000 Verbindlicher Bauleitplan gem. §§ 8 ff Bbaug.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Anlage zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan mit überschläglicher Kostenschätzung

1.ÄNDERUNG VOM 28.2.1985

ARCHITECTEN DIPL.-INGENIEURE
LÖHR, WIEDENROTH
MATHILDENPLATZ 9, 6100 DARMSTADT

tie - pla Planungsbüro
Darmstadt, Heidelberger Str. 64
Tel. (06151) 61088