BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER HAUPTSTRAßE" IN ZWINGENBERG - RODAU RO24 – PLANZEICHNUNG M 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 197).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254, 2255)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 31.07.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S 1110, S. 1386)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. v. 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 des Ges. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1364)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011), zuletzt geändert durch Art. 117 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl., I S. 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. S. 201)

Hessisches Straßengesetz (HessStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA /N — Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO)
- MD/N — Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Festplatz — Festplatz

Maß der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- II — Zahl der Vollgeschosse, maximal (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- SD — Satteldach
- o — Offene Bauweise
- o — Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Stellplatzfläche

Grünflächen (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliches Verkehrsgrün
- Spielplatz

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§§ Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ § Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Versorger und Anlieger

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzung (§ § Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstiger Bepflanzung (§ § Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ § Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Katastergrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Abbruch von Gebäuden
- Hofflächen
- Stellung der baulichen Anlage / Hauptfirstrichtung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Nebenanlagen (§ § Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): Hier Stellplätze und Carports zulässig
- Flächen für Nebenanlagen (§ § Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): Hier nur Stellplätze zulässig
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (I.B.d. BImSchG, Geruchsbelastung Landwirt, Betrieb, Geruchsstundenhäufigkeit >20 %
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (I.B.d. BImSchG), hier: Geruchsbelastung Landwirt, Betrieb, Geruchsstundenhäufigkeit >20 %.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Aufgrund des Baugesetzbuches § 9 (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenordnung (PlanzV) werden festgesetzt:

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplanes (§ § Abs. 7 BauGB)

- siehe Zeichnung - (Grenze Geltungsbereich)

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA / N

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkungen MD / N

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 BauNVO:
(Z) Zulässig sind jedoch:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Nichtwohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Lagerung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende in § 5 Abs. 2,3 BauNVO genannten Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Selbstbedienungs Warenläden
- Tankstellen

2.3 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen I.S.d. BImSchG; Schutz vor Geruchsbelastungen

2.3.1 GB 1: Allgemeines Wohngebiet: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "GB1" ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen nicht zulässig. Erst nach Aufgabe der Geflügelzucht des landwirtschaftlichen Betriebes sind diese Nutzungen zulässig.

Dorfgebiet: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "GB1" ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen zulässig.

2.3.2 GB 2: Dorfgebiet: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "GB2" ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Loggien, Freisitzen und Terrassen nicht zulässig. Erst nach Aufgabe der Geflügelzucht des landwirtschaftlichen Betriebes sind diese Nutzungen zulässig.

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Festplatz
Die Fläche mit der Zweckbestimmung Festplatz ist ein öffentlicher Platz mit prägendem Charakter einer Freiraumfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters beträgt 140 qm. Der Bauwiedererwerb ist hier zu erhalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung sowie deren Bauweise ist im nebenstehenden Planeintrag für die jeweilige Bereiche entsprechend festgelegt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahlen bestimmt (siehe Zeichnung).
- die maximale Größe der überbaubaren Grundfläche Innerhalb eines Baufensters beträgt 140 qm.
- die maximale Größe der Geschossfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundfläche und der Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger und Anlieger gekennzeichneten Flächen werden zur Ermöglichung der zulässigen Grundfläche nicht mitberechnet.

Darüber hinaus gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

3.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Höhenbezugspunkt

3.1.1 Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche / Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) in Grundstücksmitte.

Maximale First- und Traufhöhen

3.1.2 Als maximal zulässige Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt, gemessen an der Vorderkante Mauerwerk im Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut.
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt, gemessen an der Vorderkante Mauerwerk im Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut am First.
Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Solaranlagen ist unzulässig. Schornsteine sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.0 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Anund Vorbauten (z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden) kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal der halben Gebäudeseite zugelassen werden.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die gesamte Hausbreite zugelassen werden.

5.0 Stellplätze, Carports, Garagen, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen (§§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den gekennzeichneten Nebenanlagenflächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den mit "CPR" gekennzeichneten Nebenanlagenflächen in einer maximalen Höhe von 2,60m zulässig. Bei seitlicher, einseitiger Anordnung eines Carports an einer Grundstücksgrenze ist eine Bellemannd auf der Grenze in 3/4 der tiefen Carportinnenkante zulässig.

5.2 Ein- und Ausfahrten und Umschlagsflächen (Grundstücksgrenze)

Die Erschließung der Grundstücke mit dem PKW erfolgt über den neuen Wohnweg (Verkehrsberuhigte Zone), sowie über die daran anschließenden Erschließungswege.

5.3 Sonstige Nebenanlagen, Gartenhütten

Sonstige Nebenanlagen und Gartenhütten sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur im rückwärtigen, den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

5.4 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind in Stellplatzgruppen von je 2 bis max. 4 Stellplätze zu unterteilen.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ § Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

7.0 Grünflächen (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Zweckbestimmung: Spielplatz

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein öffentlicher Spielplatz mit prägendem Charakter einer Grünfläche. Der Baumbestand ist hier zu erhalten.

7.2 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Zwischen den Stellplatzgruppen ist eine entsprechende Bepflanzung zur Gliederung anzulegen. Die Bepflanzung ist mit geeigneten Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern herzustellen.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Niederschlagswasser und Oberflächenbefestigung

Die "Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser in Zwingenberg" ist zu beachten, In der für die Toilettenspülung und Grünbereichsbewässerung das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Anlagen aufzufangen und zu nutzen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, Alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert oder verwertet wird. Schottergärten sind unzulässig.
Soll Niederschlagswasser (Indesondere Dachflächenwasser) versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

9.0 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

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 sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Zeitliche Beschränkung (Europäische Vogelarten):
- Der Abriss von Gebäuden ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.
- Bei Abriss von Gebäuden außerhalb des o.a. ergänzenden Zeitraumes und die Gebäude durch eine ökologisch fachkundige Person auf Brutbesatz durch Vögel zu kontrollieren. Bei festgestellten Brüten ist der Abriss aufzuschieben, bis die Brut inklusive Aufzucht abgeschlossen ist.

Quartierkontrolle vor Eingriffen (Fledermäuse nach Anhang IV der FFH-Richtlinie):
- Vor Abriss von Gebäuden sind diese (auch außerhalb der Ausschlussfristen nach § 39 BNatSchG) durch eine ökologisch fachkundige Person auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von besetzten Quartieren sind die Abrissarbeiten aufzuschieben, bis die Tiere die Quartier selbstständig verlassen haben. Daraufhin sind die Quartiere zu verschließen.

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

10.1 Grundstücksbepflanzung im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet

Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen, Bestehende und zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen, Eintlang des Wohnweges sollen straßenwirksame Obstbäume angepflanzt werden.

10.2 Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste (Arten: Liste Nr. 1 bzw. 2) zu pflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der anzupflanzenden Bäume kann zur örtlichen Anpassung an die jeweilige Situation um bis zu 5,0 m innerhalb des eigenen Grundstücks abgewichen werden.

10.3 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: Zu verpflanzt, Größe 60-100 cm.
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

11.0 Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ § Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

12.0 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ § Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die überplante Fläche wird ist als vermaßungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet (gesamter Geltungsbereich), Im Hinblick auf Bauwerksabsicherungen sind bauwerksartige Vorkehrungen hinsichtlich des Grundwasserstandes zu treffen.

II. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Aufgrund § 91 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgelegt:

14.0 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

14.1 Dachformen, Dachneigungen und Gauben

Das Satteldach gilt als verbindliche Dachform, Für vorhandene Dachformen gilt Bestandesschutz.
Satteldächer sind nur in der Farbe rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrau zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Die Dachneigung darf nicht kleiner 40° bzw. größer 50° betragen.
Schlepp- und Gliebelgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 2,50m und in mehrreiher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Trauflänge betragen, Sie sind von Ortgängen 1,50m und sowie von First und Traufe mindestens 0,50m (gemessen an der vertikalen Projektion der Traufe) entfernt anzuordnen.
Dacheinschnitte und Flachdächer sind generell unzulässig, Ein Zwerchhaus pro Gebäude ist bei einer Traufwerdhöhe bis zu 6,40 zulässig; Dessen Breite darf maximal das 0,5- fache der betreffenden Trauflänge, jedoch nicht mehr als 3,00 m betragen, Es ist von Ortgängen mindestens 2,50 m sowie vom First und Traufe mindestens 1,0 m (gemessen an der vertikalen Projektion der Traufe) entfernt anzuordnen.
Für Nebenanlagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° zulässig.

14.2 Dachüberstände

Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden, Die Dachüberstände betragen:
- Giebelseite: 30 - 50 cm
- Traufe: 30 - 50 cm

15.0 Fassaden

15.1 Fassadengliederung

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip der Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden, Fenster sind vertikal zu gliedern, Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensterelementen auszustatten. Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (z.B. Nebenräume) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

15.2 Farbgebung

Die Fassade muss stets in gebrochenen, hellen Farben angelegt werden mit einem Hellbezugswert größer als 50. Die Farbe der Fassade muss sich in die Ortsbild der Umgebung einfügen. Naturholzfarben sind hiervon ausgenommen.

16.0 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

16.1 Einfriedungen

Vorgartseinfriedungen im Bereich der Erschließungsstraße zur Vorderkante Gebäude sind unzulässig, Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück sind ab Vorderkante Gebäude offene, nicht blickdichte Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Der Bodenabstand von Zäunen muss min. 10 cm betragen.

17.0 Abfallbehältnisse

Mülltonnen und -behälter sind in unauffälligen (Gruppen-)Anlage im Freien z.B. durch Umpflanzung mittels Rankgerüst mit entsprechender Begrünung der Sicht zu entziehen und gegen Sonnenstrahlung abzuschirmen. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 2,25 m nicht überschreiten. Müllformenstandplätze sind an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht zulässig.

18.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen sind zulässig von der öffentlichen Verkehrsfläche oder privaten Erschließungsfläche / Hoffläche bis hintere Gebäudekante zuzüglich 3,00m auf gesamter Grundstückstiefe bis Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) gemessen an unseren Erschließungsfläche zulässig.
Stützmauern an den Nachbargrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m zulässig. Stützmauern zu öffentlichen Erschließungsflächen sind unzulässig.

III. PFLANZLISTE

Festgesetzt wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

19.0 Artenempfehlungen / Pflanzlisten

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus folgenden Auswahllisten zu verwenden:

19.1 Blütenreiche wertvolle Baumarten (einheimisch und nicht heimisch):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Roßlöhnende Rosskastanie	Aesculus carnea
Fahlbirne	Amelanchier arbores "Robin Hill"
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Apfeldorn	Crataegus laviallei 'Carriereii'
Eibe	Taxus baccata
Zierapfel	Malus sp.
Traubenkirsche	Prunus avium
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus x intermedia
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbaum-Hochstämme	

19.2 Geeignetsteptsche Straucharten für Gebüschpflanzungen:

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildrose	Pyrus pyraster
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell	Rosa spinosa
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

19.3 Blütenreiche wertvolle, heimische Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier sp.
Sommerflieder	Buddleja davidii
Runzelige Feuerornapel	Cotoneaster bullatus
Scharlach-Weißdorn	Crataegus coccinea
Mahonienborn	Crataegus pinnatifida
Apfeldorn	Crataegus laviallei 'Carriereii'
Gewöhnlicher	Blasenpuppe angustifolia
Sanddorn	Hippophae rhamnoides)
Pfeifenstrauch	Philadelphus
Weidenblättrige Birne	Pyrus salicifolia
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Kartoffelrose	Rosa rugosa

NACHRICHTLICHE HINWEISE

A. Artenschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

B. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

C. Bodenveränderung
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sogenannte Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen, zudem ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

D. Erdarbeiten
Durch die Lage in Wasserschutzgebieten ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie derzeit unzulässig.

E. Freiflächenplan
Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan zur Verbesserung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücke (Erhaltung / Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen, etc.) einzureichen.

F. Grundwasser
Es wird davon ausgegangen, dass hoch anstehendes Grundwasser im gesamten geplanten Baugebiet auftritt. Aus diesem Grund wird vor der Errichtung von baulichen Anlagen empfohlen ein Bodengutachten durchführen zu lassen zur Bestimmung der Baugrube, Gründung und weiteren baulichen Vorkehrungen gegen Verdiesungsschäden des Bauwerks.

G. Grundwasserhaltung
In der Beurteilung notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen, Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetriebes einzuholen.

H. Hausnummern
Zur Wahrnehmung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur besseren Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

I. Kampfmittelbelastung
Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munitionsbelastung o.ä.) befinden. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

J. Leitungsschutzmaßnahmen (hinsichtlich Baumpflanzungen)
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist die "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten (insbesondere Abschnitt 3).

K. Lichtemittierende Anlagen
Lichtemittierende Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie den anerkannten Regeln der Lichttechnik entsprechen und im Einwirkungsbereich der Anlage die empfohlenen Werte der Deutschen Lichttechnischen Gesellschaft (LTG) e.V., Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin nicht überschreiten.

L. Nachbarschaftsgesetz
Zur Konfliktminierung und zur Wahrung guter nachbarschaftlicher Verhältnisse wird hier auf das Hessische Nachbarschaftsgesetz verwiesen.

M. Niederschlags- und Oberflächenwasser
Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zisternen zum Auffangen von Niederschlagswasser sind auffälligbeschilder herzustellen.
Bei Versickerungsanlagen auf dem Grundstück, ist der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage einzuhalten, Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird eine Versickerungsanlage wohl, In diesem Gebiet nicht möglich sein, es wird daher empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln, Ggf. wird eine breitflächige Versickerung z.B. über flache Mulden möglich sein, Die zur Versickerung notwendige Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

N. Wasserschutzgebiete
Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone III b des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG-ID 433-002) für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Altmandfeld des Gruppenwasserwerks Rod (hauptsächlich betrieben SHM & Co. KG), Die entsprechende Verordnung von 04.10.1972 (StAnz 45/72 S. 1901) ist zu beachten, Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

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

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Im Auftrag:

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 (1) BauGB	VOM	13.02.2020
OFFENLAGEBESCHLUSS	VOM	17.12.2020
OFFENLAGE § 3 (2) BauGB	VOM	26.01.2021
	BIS	01.03.2021
SATZUNGSBESCHLUSS § 10 (1) BauGB	VOM	30.09.2021

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensrechtliche mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt, Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Plantiel mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung sowie den Anlagen Ermittlung der Genschaimsnorm- Regelabstände und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Zwingenberg, den 04.10.2021

Dr. Holger Habich, Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / RECHTSKRAFT

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB VOM 23.10.2021

Zwingenberg, den 25.10.2021

Dr. Holger Habich, Bürgermeister

STADT ZWINGENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. RO24

"NÖRDLICH DER HAUPTSTRAßE" IN ZWINGENBERG RODAU

BESTEHND AUS:	-1- BLATT PLANTEIL -1- SCRIPTLICHE BEGRÖNDUNG
DATUM	23. August 2021
PLANGRÖßE	1665 x 594 mm

NORDEN

MAßSTAB M 1:500
0 10 20 30 40 50
Meter

Bearbeitet durch:
AG5 Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Kfe - Kornmayer - Krause
Arheiger Straße 52 - 64289 Darmstadt - Tel. 06151-79404 - www.ag5-architekten.de