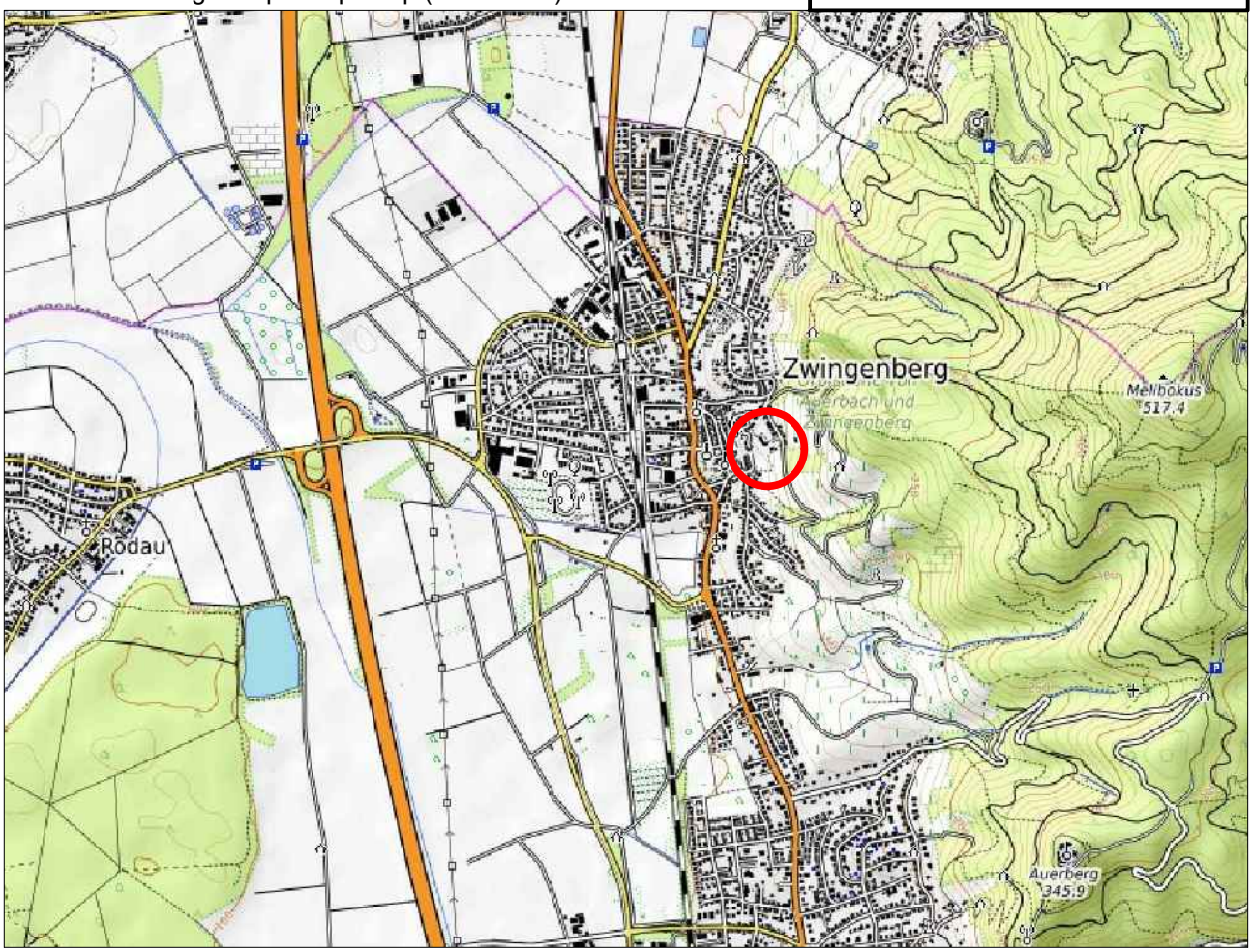
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-22-3084-004-ZW10-02



Stadt Zwingenberg

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ZW10 "Schießgarten/Die Lange Schneise" 2. Entwurf

Maßstab:	1:1.500	Projekt-Nr.	007.035
Datum:	September 2024	Plan-Nr.:	e2_1500_A4
bearbeitet:	AKM/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

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

Stadt Zwingenberg

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ZW10 "Schießgarten/Die Lange Schneise"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Zwingenberg, Flur 1, Flurstücke Nr. 235/66 (teilweise), Nr. 271, Nr. 273/1, Nr. 275/1, Nr. 276, Nr. 277, Nr. 278, Nr. 279, Nr. 280, Nr. 299, Nr. 301, Nr. 302, Nr. 303, Nr. 304, Nr. 538/5, Nr. 539/2 (teilweise), Nr. 562/57 (teilweise), Nr. 562/61 (teilwiese), Nr. 562/62 (teilweise), Nr. 562/83 und Nr. 562/84 (teilweise)

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ZW10 "Schießgarten/Die Lange Schneise" in Zwingenberg wird der ursprüngliche Bebauungsplan ZW10 "Schießgarten/Die Lange Schneise" (in Kraft getreten am 06.06.1995) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Erhalten am 22.10.2020, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten

2. Entwurf, M = 1:1.500

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
		Grund-flächen (GR)	Geschoss-flächen (GF)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]	
WR1	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	240m²	480m²	II	10,50	Sattel- und Walmdach 15°- 45°
WR2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	160m²	320m²	II	7,00	Sattel- und Walmdach 15°- 45°
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	520m²	1.550m²	III	11,50	Walmdach maximal 25°

1) Bezugshöhe für die einzelnen Baufenster ist der jeweilige festgesetzte Bezugspunkt BP=XX,XXX (siehe jeweiligen Planeintrag).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

WR	Reine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L+A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg und Anliegerverkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
pZ	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

pG	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "private Gärten"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
BP = XXX,XX	Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
G+F+L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten aller die Flächen angrenzenden Privatgrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand
	Niederzulegendes Gebäude
D	Einzelanlagen, hier: Mauern und Gebäude besonderer Orts- und baugeschichtlicher Bedeutung (unbewegliche Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen)
D	Umgrenzung von denkmalgeschützten Gesamtanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
TWS IIIA	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA
	Höhenbestandsaufnahme des Vermessungsbüro Hummel mit Stand 07.12.2022
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) vom 30.07.2024)

P L A N V E R F A H R E N

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1)BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 11.02.2021

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 06.03.2021

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 29.04.2023

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegendenUnterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 10.05.2023 bis 12.06.2023

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 03.05.2023

Beschluss des zweiten Entwurfes zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am .....

Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am .....

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des zweiten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet. Daneben erfolgte in diesem Zeitraum eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen als zusätzliches Informationsangebot — vom ..... bis .....

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben — am .....

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am .....

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

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am .....

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister