Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan ZW30 "Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße" (Orbishöhe)

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Zwingenberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 73/3, Nr. 73/4, Nr. 75/5 (teilweise), Nr. 75/6, Nr. 75/7, Nr. 76/1 (teilweise), Nr. 79/2, Nr. 81/3, Nr. 81/4 (teilweise), Nr. 82/5, Nr. 82/6, Nr. 82/7, Nr. 82/8 (teilweise), Nr. 82/9 (teilweise), Nr. 83/4, Nr. 83/5, Nr. 83/6, Nr. 84/1 (teilweise) und Nr. 219/9

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen							Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	Dachform Dachneigung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]			
WR Reine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	10,00	o E	Sattel- und Walmdach 15°- 45°	
WA1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	11,50	o E	Sattel- und Walmdach 15°- 45°	
WA2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	-	siehe Textfestsetzung A.2.4.	o E	Sattel- und Walmdach 15° - 50°	

[1] Angabe in Meter über Bezugspunkt.
Bezugspunkt für die einzelnen Baufenster ist der jeweilige festgesetzte Bezugspunkt BP (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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

o E	Offene Bauweise bei der nur Einzelhäuser zulässig sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

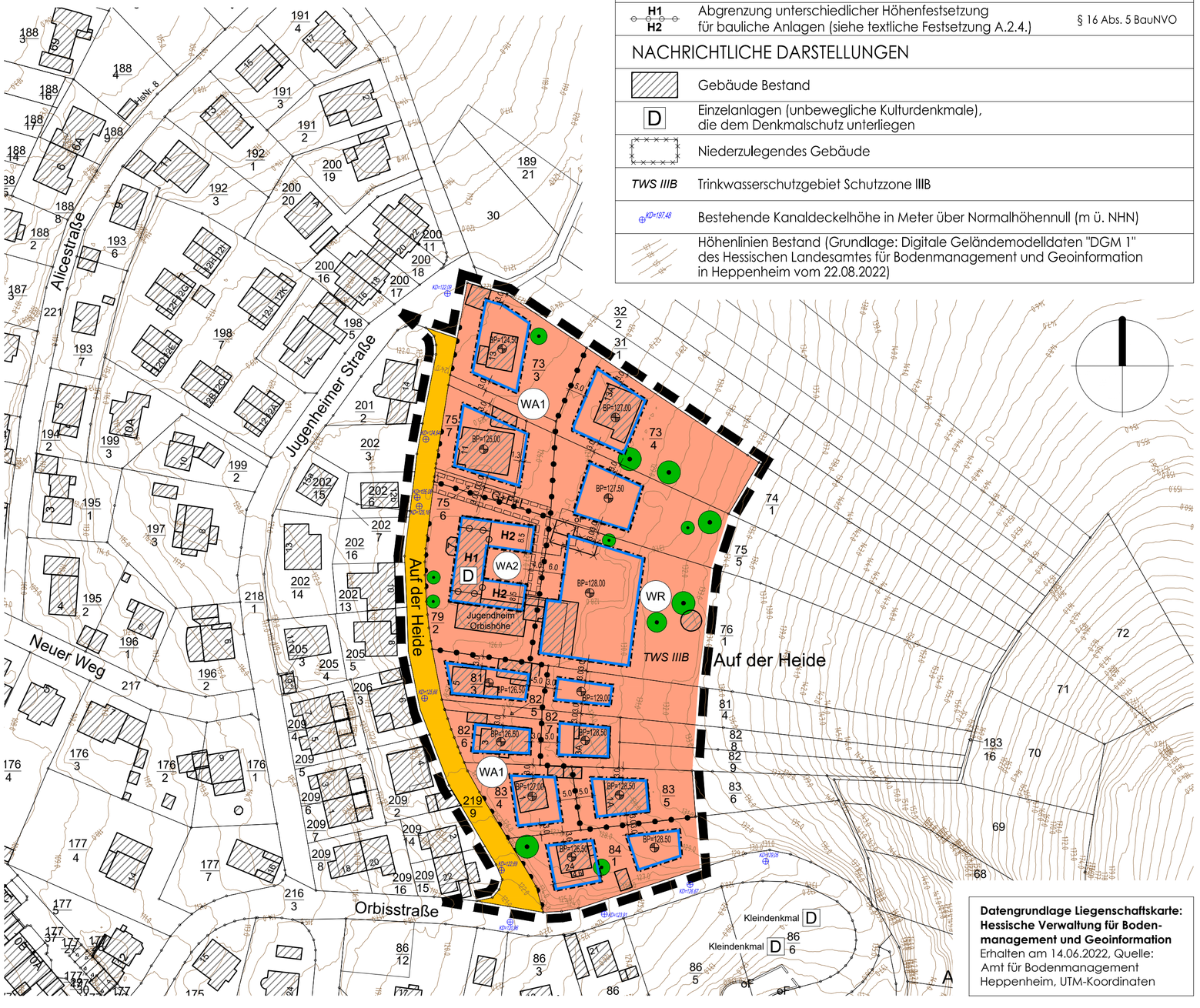
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

G+F+L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der an die Flächen angrenzenden Eigentümer und der Stromversorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
BP= XX,XX	Bezugspunkte für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
H1 / H2	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen (siehe textliche Festsetzung A.2.4.)	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Niederzulegendes Gebäude
TWS IIIB	Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB
KD=197,48	Bestehende Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 22.08.2022)



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Erhalten am 14.06.2022, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, UTM-Koordinaten

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1)BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 16.12.2021

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — am 11.06.2022

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 14.07.2023

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 24.07.2023 bis 25.08.2023

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit§ 4 (2) BauGB mit Anschreiben — vom 17.07.2023

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 des zweiten Bebauungsplanentwurfes durch Veröffentlichung 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

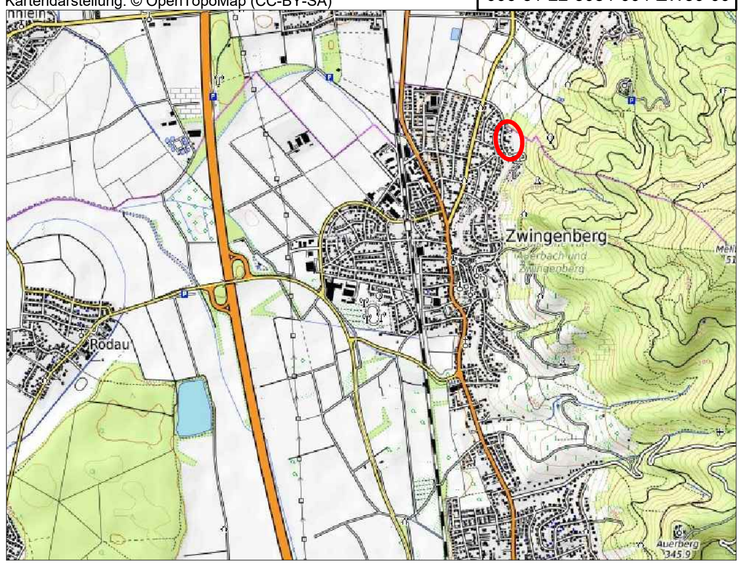
Zwingenberg, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

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

Ordnungsschlüssel
006-31-22-3084-004-ZW30-00



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan ZW30 "Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße" (Orbishöhe)
2. Entwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	007.038
Datum:	September 2024	Plan-Nr.:	e2_1000
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

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
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