

DER MAGISTRAT DER STADT ZWINGENBERG

**UNTERGASSE 16
64673 ZWINGENBERG**

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

"STEINFURTER FALLTOR BA I, 8. ÄNDERUNG"

M 1:1000

ergänzte Fassung vom 08.05.2006
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



AUFTRAGGEBER :

PLANUNG IM AUFTRAG DER STADT ZWINGENBERG

PLANUNG :

PLANUNGSBÜRO STADT HAUS RAUM
PROFESSOR DIPL. ING. GERHARD MANTKE
DIPL. ING. LOTHAR MUNDT
FREIE ARCHITEKTEN
SCHLINKENGASSE 7, 64625 BENSHEIM BERGSTRASSE



PLANUNGSSTAND : 08.05.2006
PLANGRÖSSE : 58,9 cm x 81,0 cm
GEZEICHNET : AS / Ba

PROJEKT
S -222

BLATT
1



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

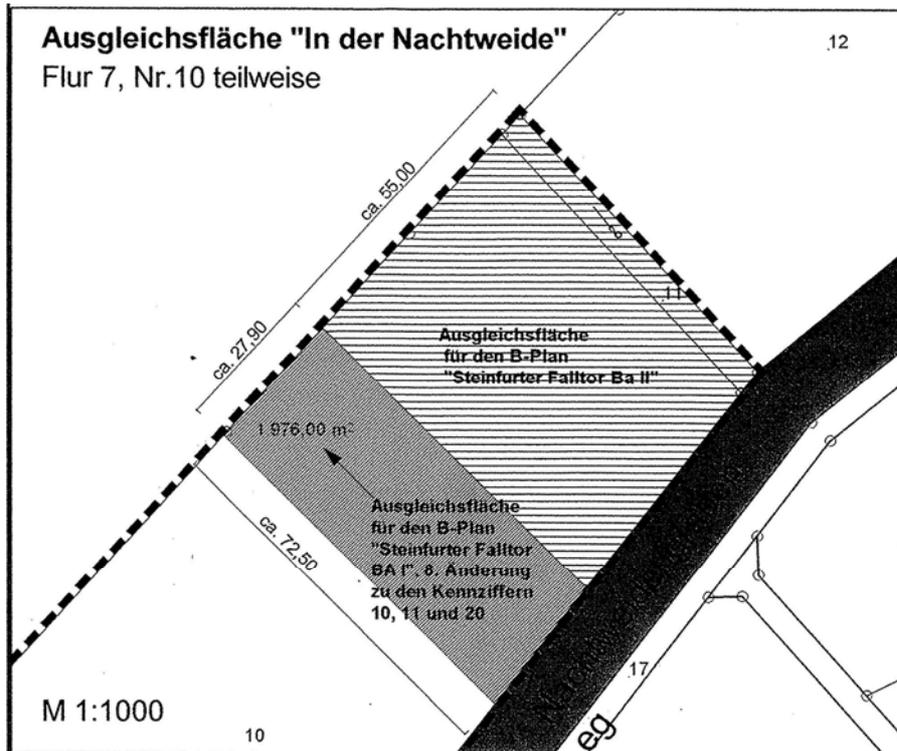
Heppenheim, den _____

Der Landrat des Kreises Bergstraße - Katasteramt - im Auftrag

Der Bearbeiter:

Bensheim, den _____

Planungsbüro SHR (Dipl. Ing. L. Mundt)



Der Bebauungsplan "Steinfurter Falltor, BA I, 8. Änderung" setzt sich zusammen aus:

- dem Planteil im Maßstab 1:1000 mit integrierter Landschaftsplanung, einschließlich Darstellung des erweiterten Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche)
- der Begründung
- den textlichen Festsetzungen

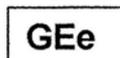
Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



1.3.1. Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

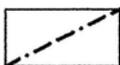
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2-6) BauNVO)



Kennziffer, Festsetzungen gemäß Tabelle

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie



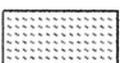
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Öffentliche Parkfläche (Fugenpflaster)



6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

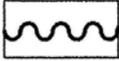


öffentlich
Straßenbegleitgrün



nicht überbaubare Grundstücks-
fläche (Hausgärten)

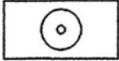
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

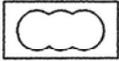
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von heimischen Laubbäumen oder großkronigen Obstbaum-Stämmen



Bestehende heimische Laubbäume oder großkronige Obstbaum-Stämme

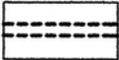


Anpflanzen einer mehrreihigen und flächigen Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern



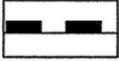
Bestehende mehrreihige und flächige Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern

15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grundlagen werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlußfassung des Bebauungsplanes aktuellen Fassung herangezogen. Der Eintrag der Grundstücksgrenzen ist ohne Gewähr. Der aktuelle Stand der Parzellierung ist mit dem Katasteramt abzugleichen.

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung BauGB § 9 (1) ff	Bauweise gemäß BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16 (2) ff				Angaben und Hinweise		Anmerkungen	
			(Z): Zahl der Vollgeschosse		Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl/ BauNVO § 20 Baumassenzahl BauNVO § 21	Dachneigung	Dachform		
	GEe= Gewerbegebiet eingeschränkt MI= Mischgebiet	Abstände u. Abstandsflächen HBO § 6	Hauptgebäude BauNVO § 16, § 18	Garagen / Stellplätze, Nebenanlage, BauNVO §12, §14	BauNVO § 19		HBO § 81 (1)	HBO § 81 (1)		
		zulässig ist: a = abweichende o = offene Bauw.	II= max.2 geschossig Twh= Traufwand- höhe in m		eingeschränkt durch Festlegung der überbaubaren Flächen					
					GRZ	GFZ / BMZ	Grad (a.T.)			
10	GEe	a freie Bauweise	max = 11,00 min = 3,50	I	0,80	BMZ 6,00	10° - 40°	Pultdach Satteldach	Nutz-/ Verkaufsfläche max. 300 qm	
11	GEe	o	max = 11,00 min = 3,50	I	0,80	BMZ 6,00	10° - 40°	Pultdach Satteldach	Nutz-/ Verkaufsfläche max. 300 qm	
12	MI	o		II	I	0,30	GFZ 0,60	10° - 30°	Pultdach Satteldach	Nutz-/ Verkaufsfläche max. 300 qm

19	MI	o	II	I	0,40	GFZ 0,80	10° - 30°	Pultdach Satteldach	Nutz-/ Verkaufsfläche max. 150 qm
20	GEe	o	max = 6,50 min = 3,50	I	0,80	GFZ 1,60	10° - 30°	Pultdach Satteldach	Verkaufsfläche max. 1.400 qm

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
durch die Stadtverordnetenversammlung

am 17.07.2003

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

am 01.11.2003

Billigung des Bebauungsplanentwurfes

und Auslegungsbeschuß
durch die Stadtverordnetenversammlung

am 05.02.2004

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 21.02.2004

Öffentliche Auslegung

des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

am 01.03.2004
bis 02.04.2004

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen

Satzungsbeschuß

durch die Stadtverordnetenversammlung
gemäß § 10 BauGB

am 13. JULI 2006

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ~~8. MAI 2006~~ mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ~~13. JULI 2006~~ identisch ist.

Zwingenberg, den 20 JULI 2006



[Signature]
Der Bürgermeister

Rechtskräftig

durch Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
(BauGB 1998)



am 20 JULI 2006

[Signature]
Der Bürgermeister