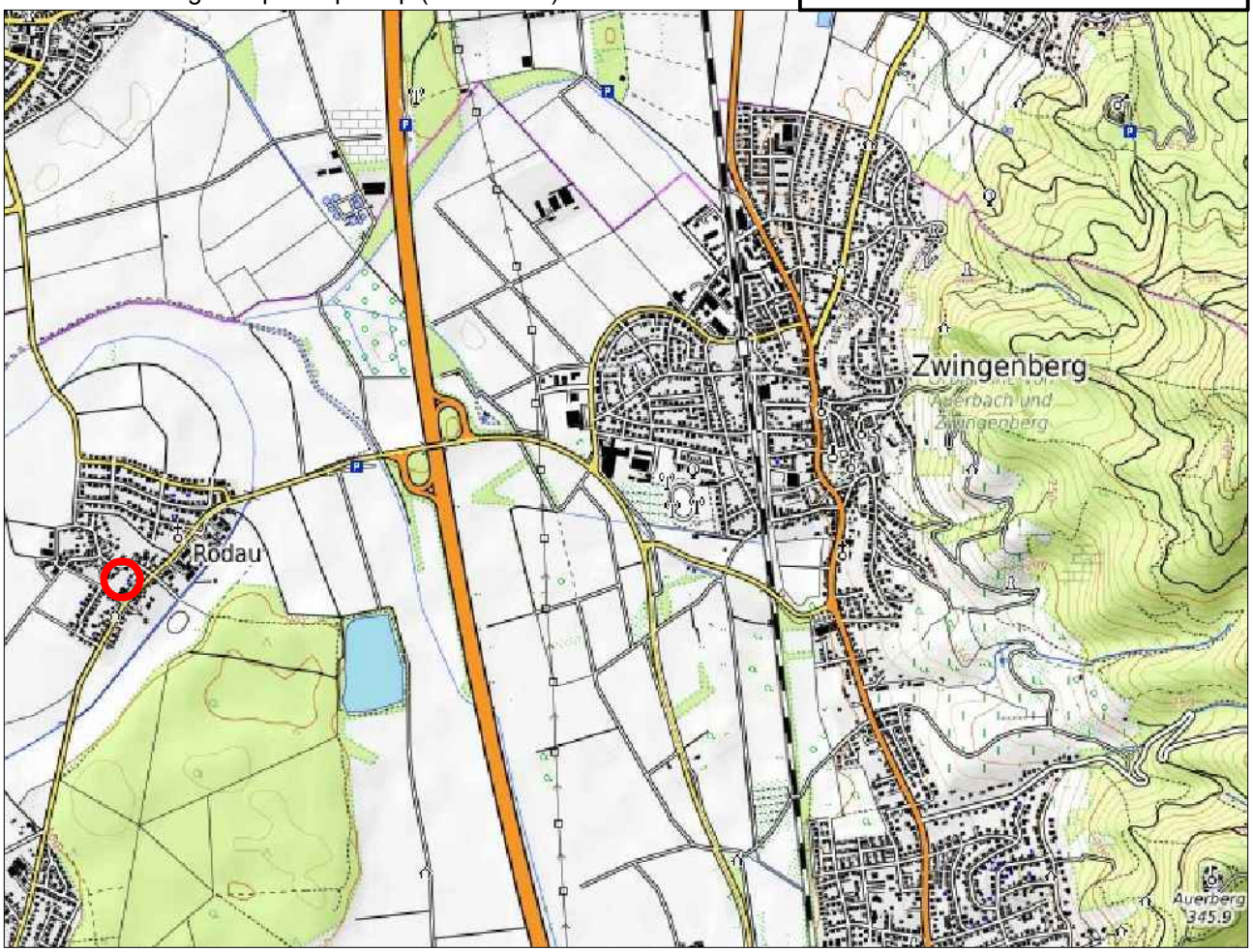
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Ordnungsschlüssel
006-31-22-3051-004-RO26-00



Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan "Haupstraße 12" im Stadtteil Rodau

Entwurf

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	090.397
Datum:	März 2023	Plan-Nr.:	e_500_A4
bearbeitet:	AKM/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

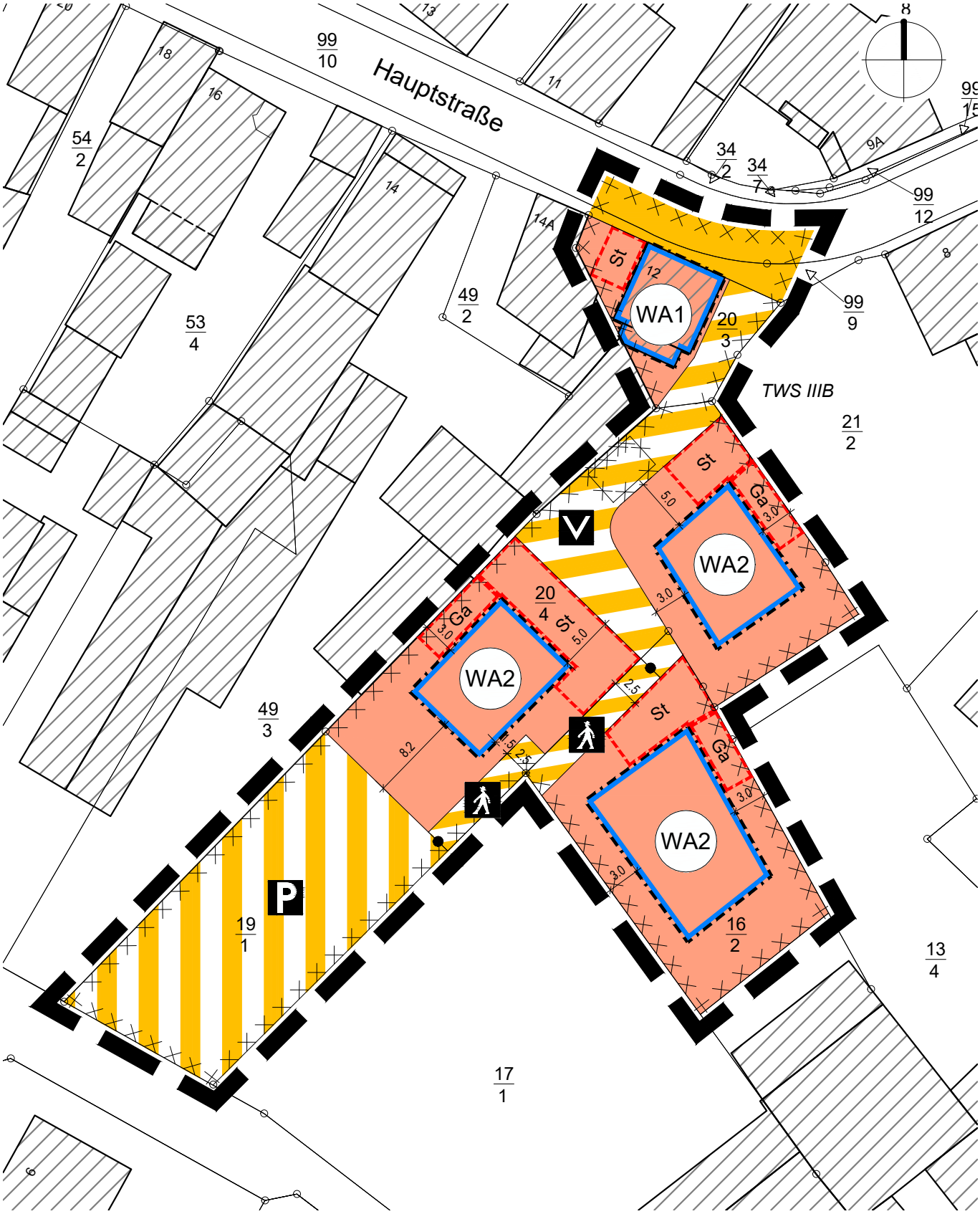
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Zwingenberg

Bebauungsplan "Hauptstraße 12" im Stadtteil Rodau

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Rodau, Flur 1, Flurstücke Nr. 16/2, Nr. 19/1, Nr. 20/3, Nr. 20/4, Nr. 99/9 (teilweise) und Nr. 99/10 (teilweise)



Entwurf, M = 1:500

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
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhen baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt 1)		
WA1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,6	1,2	II	12,00	o E	Satteldach 40° - 48°
WA2	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	12,00	o E	Satteldach 40° - 48°

1) Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). In den Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen (Bauvorlagen) ist die Bezugshöhe durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement zu ermitteln.

LEGENDE

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o E	Offene Bauweise in 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
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Private Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand	
TWS IIIB	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 23.03.2023

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB — am 06.05.2023

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 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 22.05.2023 bis 23.06.2023

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

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes 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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)