



Stadt Zwingenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Zwingenberg, Flur 2, Flurstücke Nr. 273/23 (teilweise) und Nr. 273/24 (teilweise) sowie Flur 4, Flurstücke Nr. 442/5 (teilweise), Nr. 463/7, Nr. 508/24 (teilweise), Nr. 508/25 (teilweise), Nr. 782 (teilweise), Nr. 800, Nr. 801 und Nr. 802/1 (teilweise)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg (rechtskräftig seit dem 12.11.2022) vollständig überplant und ersetzt.



Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 21.10.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung
	Grundflächenzahl (GRZ)	Traufwandhöhe (THW) in m über Bezugspunkt ¹⁾	Firsthöhe (FH) in m über Bezugspunkt ¹⁾	
SO	0,6	siehe Planteil	siehe Planteil	Sattel-, Waln-, Pult- und Flachdach maximal 40°

¹⁾Angabe in Meter über Bezugspunkt B (Bezugshöhe = 99,45 müNN).

LEGENDE

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel - Nahversorgung" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (Trafostation) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün § 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**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Anpflanzen: Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Maximale Traufwandhöhe (TWH) bzw. Firsthöhe (FH) in Meter über Bezugspunkt (Kanaldeckel auf der B3) § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Bezugspunkt mit Bezugshöhe in Meter über Normalnull (müNN) § 18 Abs. 1 BauNVO

- NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzgebiet Zone II bzw. III § 9 Abs. 6 BauGB
 - Gebäude Bestand
 - Geländehöhen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)
 - Beispielhafte Kreisverkehrsdarstellung und Straßenraumteilung auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen
 - Beispielhafte Darstellung der öffentlichen Grünflächen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen
 - Geplante, straßenrechtlich vorgeschriebene Fahrrichtungen
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
 - Von zeichnerischen Änderungen der 2. Änderung betroffene Bereiche
 - Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Strom FWN
 - Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Strom MS
 - Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Gas-Hochdruckleitung
 - Unterirdische Hauptabwasserleitungen, hier: Regenwasserkanal

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2023

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 04.04.2023

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung 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 11.04.2023 bis 12.05.2023

Beteiligung der betroffenen 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 Änderung 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

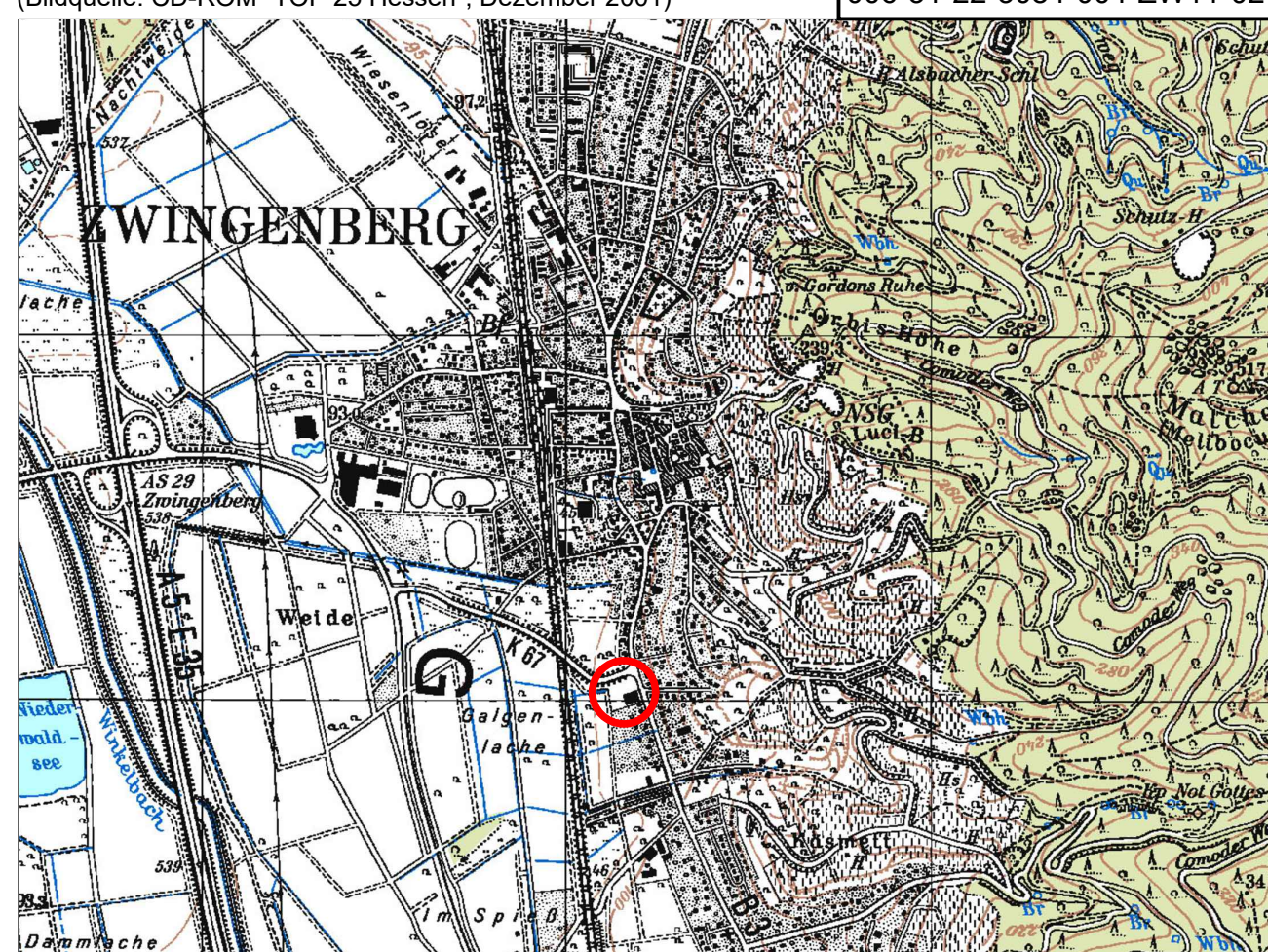
Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel 006-31-22-3084-004-ZW11-02



Stadt Zwingenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 "Im hinteren Diebbaum" in Zwingenberg Entwurf

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 041.042

Datum: Februar 2023 Plan-Nr.: e_500

bearbeitet: AKM/SF geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11 64625 Bensheim For: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de
Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de