

Stadt Zwingenberg

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

Maßstab: 1:1.000

Projekt-Nr. 041.042

Datum: Februar 2023

Plan-Nr.: e_1000_A4

bearbeitet: AKM/SF

geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure



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)



Entwurf, M = 1:1.000































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.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

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 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel- "Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)	0,6	siehe Planteil	siehe Planteil	Sattel-, Walm-, 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
VERKEHRSFLÄCHEN		
	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 VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG 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
TWH = XX m FH = XX m	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 Straßenraum-aufteilung 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

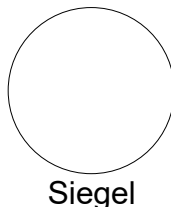
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 11.04.2023 bis 12.05.2023

Beteiligung der 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 Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

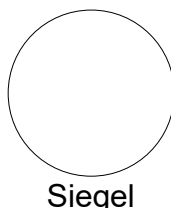
Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg
Zwingenberg, den



Unterschrift
Bürgermeister

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

Der Magistrat
der Stadt Zwingenberg
Zwingenberg, den



Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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