



# Stadt Zwingenberg

## Bebauungsplan "Auf dem Brunnen, BA II" im Stadtteil Rodau

Für folgende Flurstücke:  
Gemarkung Rodau, Flur 3, Flurstücke Nr. 62/2 (teilweise),  
Nr. 62/17 (teilweise) und Nr. 62/18 (teilweise),  
Nr. 68/3 (teilweise) sowie  
Gemarkung Rodau, Flur 4, Flurstücke Nr. 36,  
Nr. 107 (teilweise), Nr. 108 (teilweise), Nr. 110 (teilweise)  
und Nr. 142

### Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung					
	GRZ	GFZ	Zahl der Vollge- schosse	Traufwand- höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	First- höhe in m über Bezugspunkt <sup>1)</sup>	Dachform Dachneigung
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,3	0,6	II	6,00	11,50	△/ED Sattel- und Walmdach 25° - 45°

<sup>1)</sup> Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.



### 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

△/ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO

— Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

##### VERKEHRSLÄCHEN

Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ö/Ver Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

##### GRÜNFLÄCHEN

Ö Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Flächen für Aufschüttungen,  
hier: Erdwall Höhe 1 - 2 Meter § 9 Abs. 1 Nr. 17 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

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

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St/Cp Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
und Carports mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

##### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

■ Gebäude Bestand

--- Beispielhafte Grundstücksteilung

/// Bauverbotszone der K47 gemäß FStrG § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG

--- Vorgesehene Straßenraumaufteilung und Straßenmarkierung auf den  
öffentlichen Straßenverkehrsflächen

WSG III/B Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,  
hier: Trinkwasserschutzgebiet Zone III/B

--- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen  
erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung

### PLANVERFAHREN

**Aufstellungsbeschluss** des Bebauungsplanes  
gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2018

**Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses gemäß  
§ 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 21.06.2018  
gemäß § 3 (1) BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 28.06.2018  
bis 30.07.2018

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 21.06.2018

**Bekanntmachung** der förmlichen öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 (2) BauGB am 04.01.2019

**Förmliche öffentliche Auslegung** des Entwurfes des  
Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. vom 14.01.2019  
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen  
Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen  
zusätzlich in das Internet eingestellt. bis 15.02.2019

**Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 08.01.2019

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses 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 .....  
Unterschrift  
Bürgermeister

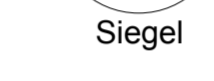


Siegel

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

Der Magistrat  
der Stadt Zwingenberg

Zwingenberg, den .....  
Unterschrift  
Bürgermeister

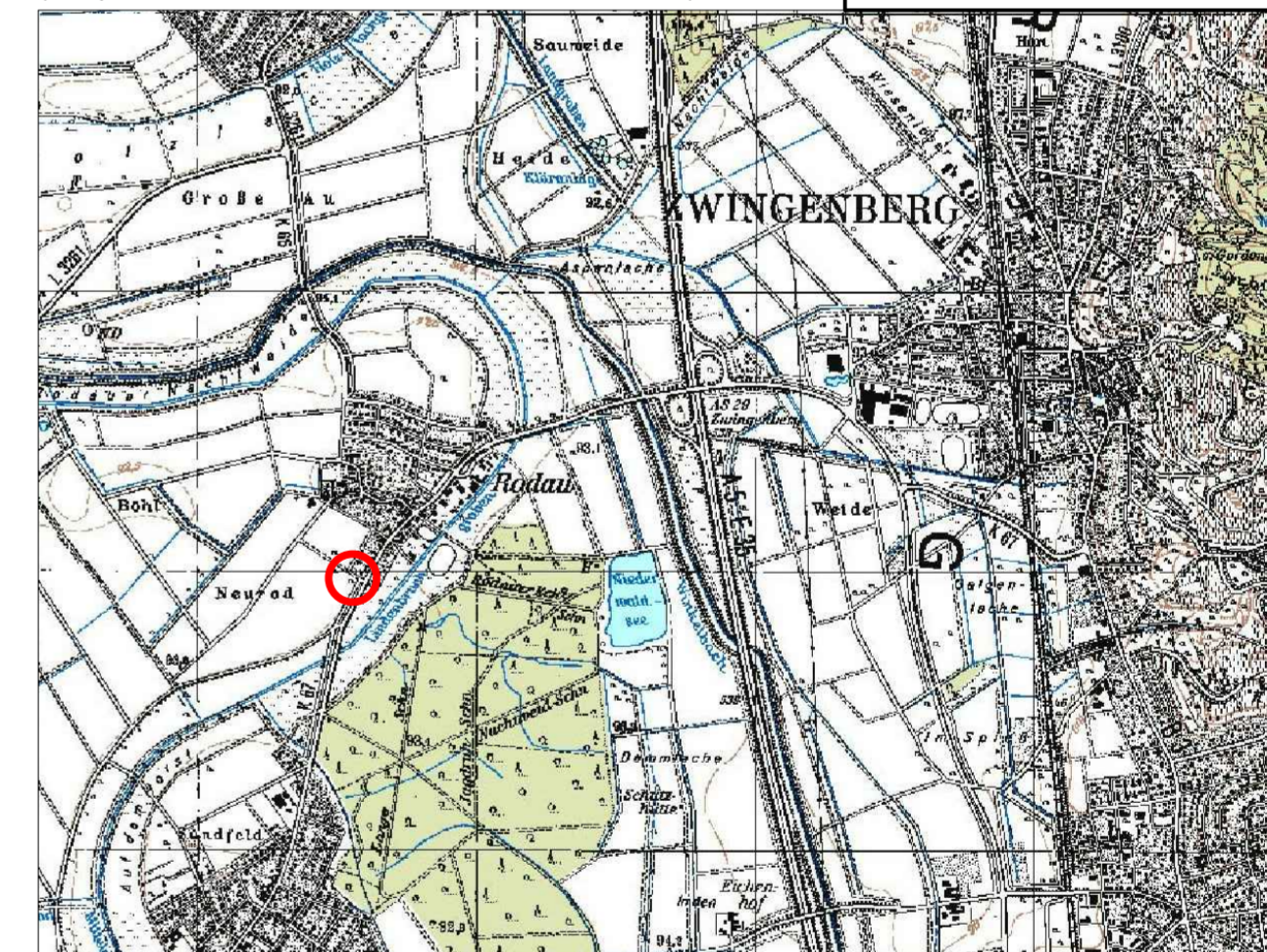


Siegel

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

Ordnungsschlüssel  
006-31-22-3051-004-RO23-00



## Stadt Zwingenberg

### Bebauungsplan "Auf dem Brunnen, BA II" im Stadtteil Rodau

#### Entwurf

Maßstab: 1:500 Projekt-Nr. 007.029

Datum: Dezember 2018 Plan-Nr.: e\_500

gez.: SF geä.: -

### SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11  
64625 Bensheim

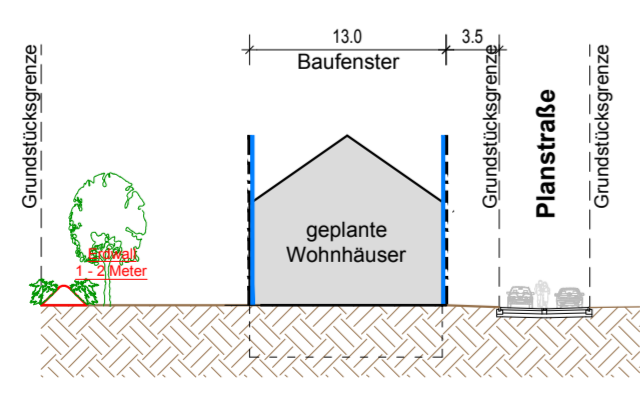
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

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

64625 Bensheim  
e-mail: info@s2ip.de  
http://www.s2ip.de

Goethestraße 11  
Fon: (06251) 8 55 12 - 0  
Fax: (06251) 8 55 12 - 12  
**SCHWEIGER + SCHOLZ**  
Ingenieurpartnerschaft mbB

#### SYSTEMSCHNITT A - A M = 1:500



Datengrundlage Liegenschaftskarte:  
Hessische Verwaltung für Boden-  
management und Geoinformation,  
Stand August 2013