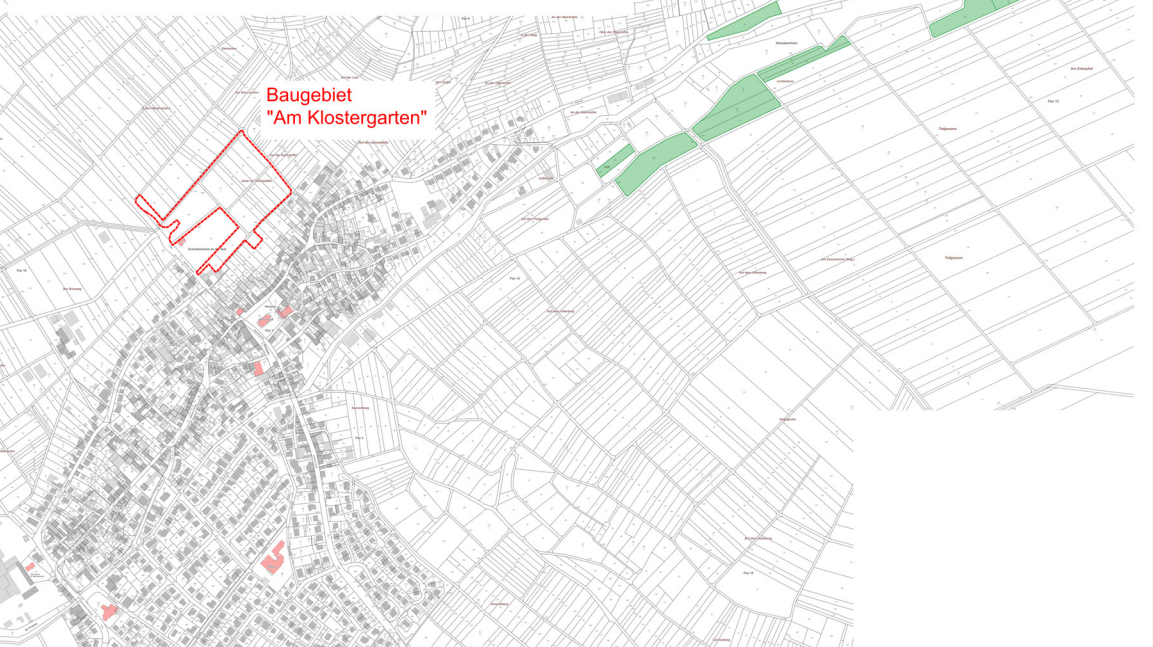


Lage im Raum und Lage des Waldökokonto Schwabenheim OEK-1410447465826 (unmaßstäblich)



Flur	FStk.
13	57
13	58/1
13	59/1
13	72
13	78
13	80
13	81
13	82

Flur	FStk.
13	83
13	84
13	88
13	89
13	90
13	202
14	139/1
14	147

Nutzungsschablone						
Baugebiet Quartier	GRZ	Anzahl Vollgeschosse	GH <sub>max</sub> FD,PD	FH <sub>max</sub> SD	TH <sub>max</sub>	Bauweise WE <sub>max</sub>
WA 1	0,4	①		7,50 m	4,50 m	o  1
WA 2	0,4	①		7,50 m	4,50 m	o  1
WA 3/3a	0,5	②		9,50 m	7,00 m	o  1
WA 4	0,4	②+StG	10,50 m			o  8
WA 5	0,4	②		9,50 m	7,00 m	o  1
WA 6	0,4	①		7,50 m	4,50 m	o  1
WA 7	0,5	②	7,00 m			a  3
WA 8	0,4	②	7,00 m			a  2
WA 9	0,4	②		9,50 m	7,00 m	o  2
PD=Pultdach, FD= Flachdach/fachgeneigtes Dach, SD= Satteldach  zulässige Firstrichtung(en)						

## Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- **Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)** in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
FH <sub>max</sub>	max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt
TH <sub>max</sub>	max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt
GH <sub>max</sub>	max. Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt bei Gebäuden mit Pult-, Flachdach oder flachgeneigtem Dach
I / II	Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
StG	Staffelgeschoss

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 BauNVO)
a / o	abweichende / offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig
	Gartenhofhäuser / Haus-Hof-Bauweise zulässig
	zulässige Firstrichtung(en)

- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

WE <sub>max</sub>	max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
-------------------	--

- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagen / Carports oder Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit Zuordnung zur Hausgruppe ①
--	---

TG	Zufahrtsbereich Tiefgarage (TG)
	gemeinschaftlicher Mülltonnenstandort

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Parkplatz / Parkstreifen
	Zweckbestimmung: Geh-/Fußweg
	Bushaltestelle mit Zuwegung
	Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt
	Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
	Zweckbestimmung: Notzufahrt Rettungsfahrzeuge

- Fächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 i.V.m. Nr. 21 BauGB)

	Flächen für Ver- und Entsorgung (Standorte noch in Abstimmung)
	Umspannstation
	Trinkwasserdruckleitung zum Hochbehälter (DN150) mit 4m-Schutzstreifen (keine Baumpflanzung)

- Wasserflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Regenrückhaltebecken
--	----------------------

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
	private Grünflächen / Hausgarten

- Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

	Außengebietsentwässerung
--	--------------------------

- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Einzelmaßnahme
	zu pflanzender Baum, privat/öffentlich (nur symbolhaft, nicht lagegenau)
	zu pflanzende (Baum-)Hecke, Mindestbreite 2 m, privat
	zu pflanzende (Baum-)Hecke, Mindestbreite 2 m, öffentlich
	zu erhaltender Baum

- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbands Untere Selz (AVUS)
--	---

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Lärmpegelbereiche Verkehrslärm
--	--------------------------------

	passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Anlagenlärm
--	---

	Im WA 2 sind an der Nordost- und Nordwestseite Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung und zu öffnenden Fenstern nicht zulässig und durch eine entsprechend Grundriss-orientierung auszuschließen, sofern nicht durch Nebenanlagen (Garage) vor der Nordostfassade oder eine Mauer (-scheibe) in Verlängerung der Nordostfassade bis zur Grundstücksgrenze und mit Fassadenhöhe ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird.
--	---

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

	Bereich größerer Abgrabung/Aufschüttung
	Stützmauer

- Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	angrenzender Geltungsbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umliegungsbeschluss)
	bestehende Flurgrenzen / Gebäude
	20m Abstand zum Fahrbahnrand L428 Bauverbotszone nach § 22 LStrG (nachrichtliche Übernahme)
	Fahrbahnrand L 428
	10 m Gewässerabstand mit Genehmigungsvorbehalt nach § 31 LWG i.V.m. § 36 WHG
	5 m Gewässerrandstreifen geplant nach § 33 LWG neu
	Radewegeplanung des LBM Worms: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Folgenutzung, wenn planfestgestellt

## Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 02.05.2022
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 24.11.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 13.02./06.03.25
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 21.02.2025 bis 08.04.2025
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben mit Frist	vom 19.02.2025 bis 25.03.2025
<b>Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 04.09.2025
	Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.09.2025 bis	07.10.2025
<b>Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben mit Frist	vom 04.09.2025 bis 07.10.2025
	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am _____
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am _____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom _____ bis _____
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom _____
<b>Satzung</b> (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am _____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am _____
	Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.	
	Schwabenheim, _____	
	gez. Josip Sarić (Ortsbürgermeister)	
	gez. Josip Sarić (Ortsbürgermeister)	

Planbearbeitung

REGIOPLAN |

MVV RegioPlan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn  
Planverfasser



**Gemeinde**  
**Schwabenheim an der Selz**  
VG GAU-ALGESHEIM

## Bebauungsplan "Am Klostergarten" Entwurf

Bebauungsplan		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1-19
Entwurf vom 30.10.2025 bestehend aus:			
Projekt-Nr.:	Datum:	30.10.2025	
ETS 940/01	Geprüft:	..	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
251030_B-Plan		Marc-Philipp Bopp	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki / H. Göpfert	
B-Plan_1000			
Maßstab:	MVV RegioPlan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
1 : 1.000			
Plangröße:			
841 x 594 mm			

REGIOPLAN |