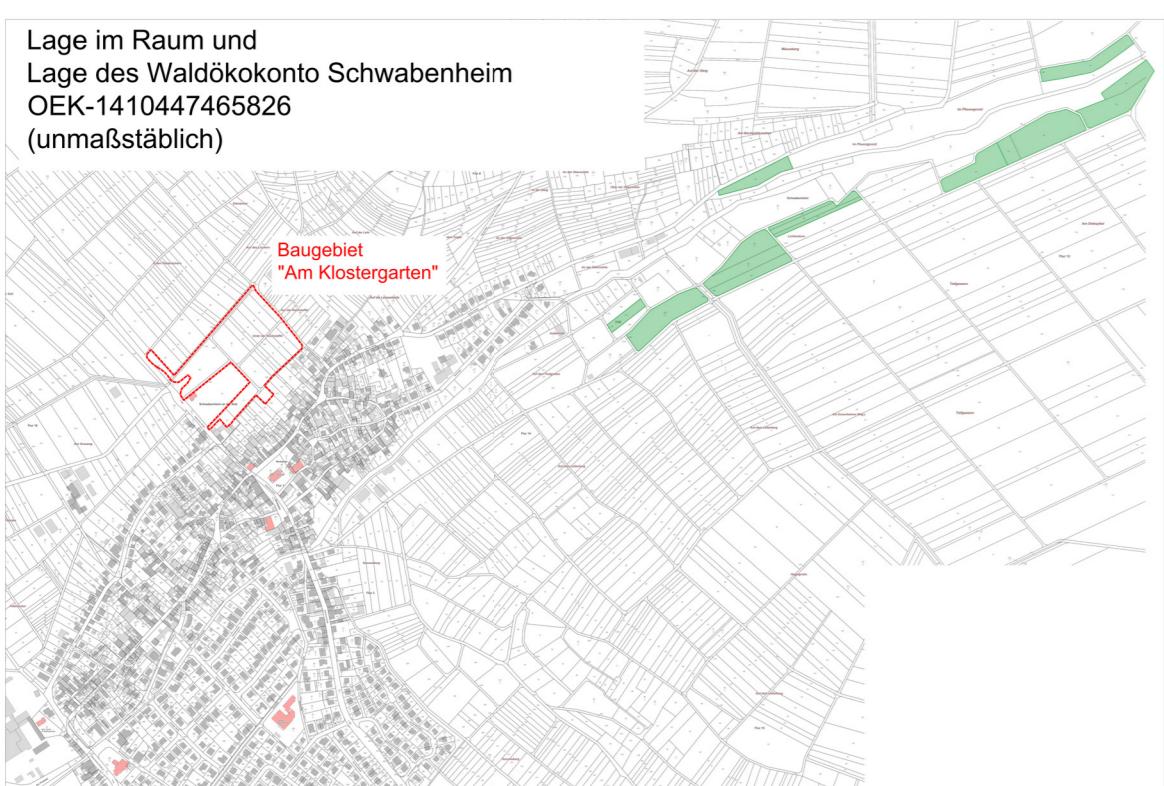


Lage im Raum und
Lage des Waldökoko Schwanheim
OEK-1410447465826
(unmaßstäblich)



Flur	FlStk.	Flur	FlStk.
13	57	13	83
13	58/1	13	84
13	59/1	13	88
13	72	13	89
13	78	13	90
13	80	13	202
13	81	14	139/1
13	82	14	147

Nutzungsschablone

Baugebiet Quartier	GRZ	Anzahl Vollgeschosse	GH _{max} FD, PD	FH _{max} SD	TH _{max}	Bauweise	WE _{max}
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	①
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	①
WA 8	0,4	②	7,00 m			a	①
WA 9	0,4	②		9,50 m	7,00 m	o	①

PD = Pultdach, FD = Flachdach / flachgeneigtes 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. 6 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)
- Landesbacharbeitsgesetz (LNGR)** 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)

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Nutzungsschablone)

GRZ

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

FH_{max}

max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt

TH_{max}

max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt

GH_{max}

max. Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt bei Gebäuden mit Pult-, Flachdach oder flachgeneigtem Dach

I / II

Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

StG

Staffelgeschoss

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

BAU

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

BAULINIE (§ 23 BauNVO)

a / o

abweichende / offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E

Einzel- und Doppelhäuser / Hausgruppen und Reihenhäuser zulässig

G

Gartenhofhäuser / Haus-Hof-Bauweise zulässig

↔

zulässige Firstrichtung(en)

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

WE_{max}

max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten

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

St-G ①

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

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

STR

Straßenverkehrsflächen

STR

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Zweckbestimmung: Parkplatz / Parkstreifen

H

Zweckbestimmung: Geh-/Fußweg

A

Zweckbestimmung: Bushaltestelle mit Zuwegung

LW

Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt

Quartiersplatz

Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Notzufahrt

Zweckbestimmung: Notzufahrt Rettungsfahrzeuge

7. 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)

U

Umspannstation

STR

Trinkwasserdruckleitung zum Hochbehälter (DN150) mit 4m-Schutzstreifen (keine Baumpflanzung)

W

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

RRB

Regenrückhaltebecken

GR

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GR

öffentliche Grünflächen

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

GR

private Grünflächen / Hausgarten

GR

10. 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)

GR

Außengebietsentwässerung

GR

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

GR

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1

Einzelmaßnahme

●

zu pflanzender Baum, privat/öffentl. (nur symbolhaft, nicht lagegenau)

●

zu pflanzende (Baum-)Hecke, Mindestbreite 2 m, privat

●

zu pflanzende (Baum-)Hecke, Mindestbreite 2 m, öffentlich

●

zu erhaltender Baum

GR

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

K

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

GR

13. 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)

GR

Lärmpiegelbereiche Verkehrslärm

GR