

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	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	2
WA 8	0,4	②	7,00 m			a	2
WA 9	0,4	②	7,00 m			o	2

PD=Pultdach, FD= Flachdach/flachgeneigtes Dach, SD= Satteldach

### Gesetzliche Grundlagen

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

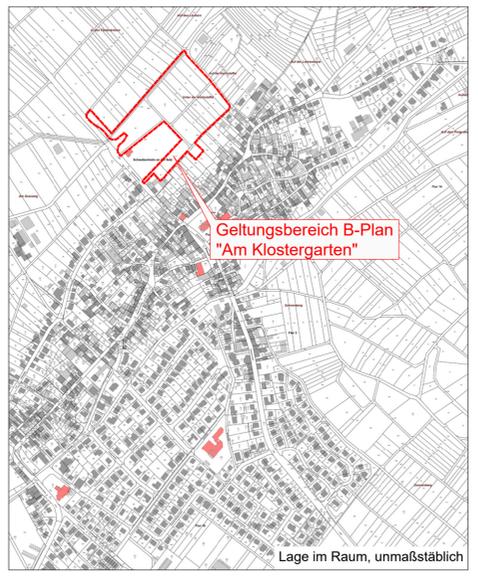
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 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. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, mehrfach geändert, § 64 neu gefasst und §§ 64a bis 64d sowie die Anlage neu eingefügt durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- 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)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Nutzungsschablone)
  - 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
  - ①/② 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
- 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
  - Stellplatzanlagen als Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Zufahrtbereich Tiefgarage (TG)
  - gemeinschaftlicher Mülltonnenstandort
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung
  - Zweckbestimmung: Parkplatz / Parkstreifen
  - Zweckbestimmung: Geh-/Fußweg
  - Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt
  - Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
  - Zweckbestimmung: Quartiersplatz
  - Zweckbestimmung: Notzufahrt Rettungsfahrzeuge
- Flächen 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
- 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
  - Zweckbestimmung: Kanaltrasse
  - private Grünflächen
- 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)
  - Außengebietesentwässerung
- 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 (nur symbolhaft, nicht lagegenau)
    - zu pflanzende (Baum-)Hecke
    - zu erhaltender Baum
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Lärmpegelbereiche Verkehrslärm
  - passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Anlagenlärm
- 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)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - mögliche Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)
  - bestehende Flurgrenzen / Gebäude
  - 20m Abstand zum Fahrbahnrand L428
  - Bauverbotszone nach § 22 LStrG (nachrichtliche Übernahme)
  - Bushaltestelle



### 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 ____ bis ____
	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom ____ bis ____
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben mit Frist	vom ____ bis ____
	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 ____
	Hiernit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.	Schwabenheim, ____
	gez. Josip Šarić (Ortsbürgermeister)	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am ____
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Schwabenheim, ____	
	gez. Josip Šarić (Ortsbürgermeister)	

**Planbearbeitung**

**MVV Regioplan**  
 Besselstraße 14 b  
 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"

## Vorentwurf

<b>Bebauungsplan</b> Vorentwurf vom 07.01.25	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1-17
bestehend aus:		
Projekt-Nr.: <b>ETS 940/01</b>	Datum:	07.01.2025
Plan-Nr.: <b>250107_B-Plan</b>	Geprüft:	..
Layout: <b>B-Plan_1000</b>	Projektbearbeiter:	Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Maßstab: <b>1 : 1.000</b>	Projektzeichner:	Marc-Philipp Bopp
Plangröße: <b>841 x 594 mm</b>		Horst Schulzki / H. Göpfert

**MVV Regioplan**