



## Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach

### Bebauungsplan „Unter rother Feld“ im Stadtteil Adolfseck

### Textliche Festsetzungen

August 2005

igr AG

Rockenhausen, Luitpoldstraße 60a

<http://www.igr.de>

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1) BauGB)

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

Im Plangebiet wird entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

**I.1.1 Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert:

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die unter § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**I.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässige Grundfläche (GR)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die zulässige Geschossfläche (GF)
- die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie
- die zulässige Traufhöhe (TH)

wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse VG
WA 1	0,3	0,6	II
WA 2	0,3	0,6	II

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Die Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Traufhöhe TH	Bezugshöhe ist die
WA 1	5,00 – 6,00 m	Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle
WA 2	5,50 – 6,50 m	Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung.

**I.3 Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich	Bauweise	Hausformen
WA 1	Offen	Einzelhäuser
WA 2	Offen	Einzelhäuser

**I.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**I.5 Mindestgröße von Grundstücken**  
(§ 9 (1) Nr. 3 und § 19 BauGB)

Grundstücke müssen eine Größe von mindestens 400 m<sup>2</sup> besitzen.

Hinweis: Bei der Teilung von Grundstücken ist § 8 der HBO zu beachten.

**I.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - müssen von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mindestens 1,50 m zurückstehen.

Carports und Garagen mit direkter Zufahrt müssen von der Verkehrsfläche bzw. von der Straßenbegrenzungslinie, von der sie erschlossen werden, mindestens 5,00 m zurückstehen.

Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der Fläche von der Straßenbegrenzungslinie bis zur hinteren Baugrenze (von der erschließenden Straße aus gesehen) zulässig. Im übrigen müssen offene Stellplätze, Carports und Garagen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,50 m zurückstehen.

**I.7           Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**I.8           Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die im Rechtsplan dargestellte Straßenraumaufteilung ist nicht rechtsverbindlich.

**I.9           Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB) / (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**I.9.1       Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume aus der Artenliste A oder B (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mindestens 16 cm Stammumfang) gemäß Rechtsplan zu pflanzen.

**I.9.2       Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Je Grundstück bzw. je angefangene 15 m Straßenfront ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum aus der Artenliste B (Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 14 cm Stammumfang) in der Vorgartenzone zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.

**I.9.3       Sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücken**

Bei der Begrünung der privaten Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

Monoton aufgereihte Pflanzungen mit Coniferen (Nadelgehölzen), wie z. B. Thuja (Lebensbaum), sind unzulässig.

**I.9.4       Empfehlung zur Fassadenbegrünung**

Mindestens 10 % der Fassadenflächen sollten dauerhaft mit geeigneten Kletterpflanzen und/oder mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen gemäß der Artenliste D begrünt werden.

## **I.9.5 Straßenbeleuchtung**

Zum Schutz von zahlreichen vom Aussterben bedrohten Insektenarten sind für die Straßenbeleuchtung nur Natrium-Niederdruck-Dampflampen zulässig.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO)**

### **II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)**

#### **II.1.1 Fassaden**

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Nicht zulässig zur Verkleidung von Außenwandflächen sind glasierte, keramische Materialien, Kunststoffe sowie grob modellierte Putze.

Fassaden sind überwiegend in hellen Farbtönen zu gestalten.

#### **II.1.2 Dachform und Dachneigung**

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig.

Gegenüberliegende Dachseiten (bezogen auf den First) sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

Als Dachform der Garagen und Carports sind Flachdächer mit Dachbegrünung (Substratdicke mindestens 5 cm) sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig.

Für Nebengebäude sind Flachdächer zugelassen.

Untergeordnete Dachteile bzw. -flächen (z. B. für Solaranlagen oder Wintergärten) können mit einer anderen Dachneigung errichtet werden.

#### **II.1.3 Dacheindeckung**

Zur Dacheindeckung sind Ziegel, Dachbetonsteine und Schiefer zulässig.

#### **II.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ein Drittel der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf die Hälfte der zuzurechnenden, dachseitigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist unzulässig.

#### **II.1.5 Kniestöcke und Sockel**

Sockel sind nur bis 0,5 m und Kniestöcke nur bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe des Sockels ist zu messen von der Höhe der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle bis zur Höhe des Erdgeschosses (Rohfußboden). Die Höhe des Kniestockes ist zu messen von der Oberkante Decke (Rohfußboden) bis zur Oberkante des Mauerwerkes.

#### **II.2 Gestaltung der Abstell- und Aufstellplätze (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Sichtschutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzapflanzen, daß sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

#### **II.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 87 (1) Nr. 5 HBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.

### **III. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen**

#### **III.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

#### **III.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m<sup>3</sup> und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte Dachfläche, mind. jedoch 3 m<sup>3</sup> beträgt. Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- Die Zisternen sind mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschusswasser gedrosselt über eine Niveauschaltung abgegeben wird, um die Vorflut zu entlasten.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Stadt Bad Schwalbach anzuzeigen.

Hinweis: Nach der Trinkwasserverordnung sind Regenwassernutzungsanlagen der Gesundheitsverwaltung beim Rheingau-Taunus-Kreis anzuzeigen. Regenwasseranlagen sind fachmännisch nach dem Stand der Technik zu errichten.

#### **III.3 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



### III.4 Auflagen durch die Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III

Die Verordnung vom 12.1.1989 (StAnz. 6/1989 S. 436) ist zu beachten. Insbesondere sind folgende Festlegungen einzuhalten:

1. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Adolfseck der Stadt Bad Schwalbach. Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt und ohne zeitliche Verzögerung durchzuführen.
2. Die geöffneten Deckschichten sind baldmöglichst wieder zu schließen und anzudichten unter Verwendung von bindigem Boden z. B. Lehm und Ton.
3. Die Tiefe der Baugruben für die Leitungsgräben sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
4. Beim Einsatz von Maschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, damit keine wassergefährdenden Stoffe austreten.
5. Für einen eventuellen Schadensfall sind Bindemittel vorzuhalten.
6. Die eingesetzten Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste von Öl, Treibstoff und anderen wassergefährdenden Stoffen zu sichern.
7. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte nicht im Schutzgebiet durchgeführt werden.
8. Auch sollten hier keine Baustofflager errichtet bzw. Baustellenfahrzeuge abgestellt werden. Gleiches gilt für das Aufstellen von sanitären Einrichtungen.
9. Bei den Ausführungen der Leitungen und Schächte sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine Beeinflussung auf das Trinkwasser nehmen.
10. Abwasser ist sicher aus dem Schutzgebiet heraus zu leiten.
11. Das Waschen von Autos auf unbefestigten Flächen (z. B. in Hofeinfahrten) sollte verboten werden. Hierfür stehen Autowaschanlagen zur Verfügung.
12. Schließlich sind die Verbote aus der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

#### IV. Artenlisten

##### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Aesculus hipp. „Baumannii“	Gefüllt blühende Roßkastanie
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus ang. „Raywood“	Esche
Fraxinus ex. „Westhof's Glorie“	Straßen-Esche
Juglans regia	Walnuß
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tom. „Brabant“	Silber-Linde „Brabant“
Tilia x europaea	Holländische Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### Hinweis:

Bei sehr stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

## Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus i. v. Arten und Sorten	Zierapfel
Morus alba	Maulbeere
Prunus i. v. Arten und Sorten	Zierkirsche
Pyrus i. v. Arten und Sorten	Wildbirne
Quercus x turneri „Pseudoturneri“	Wintergrüne Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

Es können auch hochstämmige Obstbäume, wie Kirsche, Apfel, Birne, Zwetschge etc. angepflanzt werden.

### Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

## Artenliste C: Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Carpunis betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alp. „Schmidt“	Alpenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix rosmarinifolia	Rosmarien-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Hinweis:

Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände. Die Regelungen der §§ 44 ff Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

#### Artenliste D 1: Kletterpflanzen (mit Haftscheiben oder Kletterwurzeln)

Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	
tr. „Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	
tr. „Engelmannii“	Wilder Wein

#### Artenliste D 2: Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfe für Ranken und Sprossen notwendig)

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis i. v. Arten und Sorten	Waldrebe
Lonicera i. v. Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis i. v. Arten und Sorten	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Bei der Pflanzung von Weinreben werden pilzresistente Sorten empfohlen, da diese weitgehend ohne chemische Pflanzenschutzmaßnahmen auskommen.