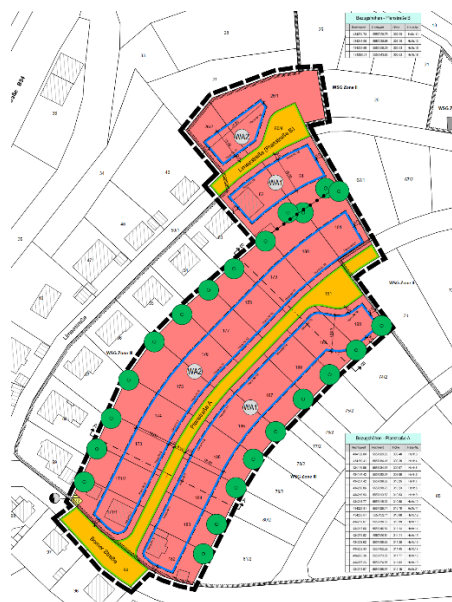




# **Bebauungsplan "Unter rother Feld", 1. Änderung**

in der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach  
im Stadtteil Adolfseck

## **Begründung**



März 2023





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Stadtverwaltung  
Bad Schwalbach  
Adolfstraße 38  
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,

den

---

(Stempel, Unterschrift)

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2023

### **Beschluss:**

Annahme Entwurf: 19.09.2022  
Satzungsbeschluss: 27.03.2023



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>6</b>
3.1	Änderungen zu Maß der baulichen Nutzung (I.2)	6
3.2	Änderungen zu Staffelgeschossen (I.2)	6
3.3	Änderungen Dachformen und Dachneigung (II.1.2)	6
3.4	Änderung Kniestöcke und Sockel (II.1.5)	7
3.5	Redaktionelle Änderungen zu den Hinweisen (III.)	7
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise zum Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>

## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, [www.lvermgeo.rlp.de](http://www.lvermgeo.rlp.de) [Daten bearbeitet])

## Anhang

<b>Anhang 1</b>	Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	---



## **1. Ausgangslage**

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach hat im Stadtteil Adolfseck von 2002 bis 2004 den Bebauungsplan "Unter rother Feld" aufgestellt, um hier ein Neubaugebiet zu entwickeln. 2020 bis 2021 wurde das Gebiet nun erschlossen. Inzwischen werden entsprechende Bauanträge eingereicht. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen zu den Höhen aufgrund der neuen Erfordernisse im Hinblick auf den Klimaschutz (Wärmedämmmaßnahmen, Dachaufbauten) schwierig und mit hohem Aufwand umzusetzen sind. Deshalb hat der Stadtrat der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach beschlossen, den Bebauungsplan "Unter rother Feld" im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen zu lockern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 1,82 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Bebauungsplan zu entnehmen. Es sind folgende Flurstücksnummern von der Bebauungsplanänderung betroffen:

Flur 1: 94 (teilweise Borner Straße), 191 (Planstraße A), 171/1, 172, 171/2, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 50/4 (teilweise Limesstraße, Planstraße B), 52, 51, 26/1, 26/2.



## 2. Grundlagen

Der Bebauungsplan wurde 2004 als Satzung beschlossen und ist genehmigt. Deshalb ist er bereits im Flächennutzungsplan der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach berücksichtigt. Ebenso ist er im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen und im Landesentwicklungsprogramm 2000, 3. Änderung, bereits berücksichtigt. Sonstige Grundlagen und sonstige Planungen, die das Plangebiet berühren, sind keine bekannt.



### 3. Art der Änderung

#### 3.1 Änderungen zu Maß der baulichen Nutzung (I.2)

Im Bebauungsplan wurden zwei Baugebiete, WA 1 und WA 2, festgesetzt. Aufgrund der Topografie wurden für beide Gebiete unterschiedliche Höhenfestsetzungen festgesetzt. Für das Teilgebiet WA 1, das sich topografisch in einem höheren befindet als das Teilgebiet WA 2, wurde eine Höhenfestsetzung von 5,50 m bis 6,00 m festgesetzt. Im Teilgebiet WA 2 wurde eine Höhenfestsetzung von 5,50 m bis 6,50 m festgesetzt. Damit sollte der Übergang in die Landschaft durch eine reduzierte Höhe für das Gebiet WA 1 zum Außenbereich hin verbessert werden. Nachdem nun die Verkehrsanlagen errichtet worden sind, die als Bezugshöhe dienen, wurde nun erkannt, dass sich auch im Hinblick auf die neuen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes durch dickere Dachaufbauten zur Wärmedämmung der Gebäude gemäß aktueller Gesetzgebung diese Höhenfestsetzungen schwierig umzusetzen sind und zu erhöhten Eingriffen in den Boden zur Einhaltung dieser Höhen zwingt. Deshalb hat der Stadtrat der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach beschlossen, die Höhenfestsetzungen wie folgt zu ändern:

Teilbereich	bisherige Traufhöhenfestsetzung	neue Traufhöhenfestsetzung
WA 1	5,00 m bis 6,00 m	5,50 m bis 7,50 m
WA 2	5,50 m bis 6,50 m	maximal 7,00 m

Damit wird auch die Mindestfestsetzung für die Traufhöhe von 5,50 m im Gebiet WA 2 gestrichen, um hier die Bebauung etwas zu vereinfachen und schwierige kostenintensive Bodenbewegungen zur Einhaltung der Mindesthöhe zu vermeiden.

Als Bezugshöhe wurden bislang die Straßenachsen der Planstraßen A und B herangezogen. Es wurde zuzüglich für jedes Grundstück die entsprechende Höhe in NHN auf der Planzeichnung ergänzt, sodass dies für jedes Grundstück exakt zugeordnet ist.

#### 3.2 Änderungen zu Staffelgeschossen (I.2)

Um die Auswirkungen der Bebauung auf die benachbarten Wohngebiete nicht zu sehr zu beeinträchtigen, wird im Bebauungsplan noch ergänzt, dass Staffelgeschosse unzulässig sind.

Damit soll die Einbindung des Neubaugebietes in die umgebende Bebauung verbessert werden, da sich hier keine Gebäude mit Staffelgeschossen befinden und dies zu extremen Gebäudehöhen führen kann.

#### 3.3 Änderungen Dachformen und Dachneigung (II.1.2)

Aus rein rechtlichen Gründen wurde die Festsetzung zu Dachform und Dachneigung, für die bislang Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer ermöglicht waren, redaktionell geändert. Krüppelwalmdächer werden gestrichen und dafür "abgewandelte Formen von Sattel- und Pultdächern" zugelassen. Hierzu zählen grundsätzlich auch Walm- und Krüppelwalmdächer.



### **3.4 Änderung Kniestöcke und Sockel (II.1.5)**

Bislang waren die Sockelhöhen bis 0,5 m und die Kniestöcke bis 1,0 m Höhe zulässig. Dies wird nun etwas erhöht. Zukünftig sollen Sockelhöhen bis 0,7 m und Kniestöcke bis 1,3 m Höhe zulässig sein.

Auch damit soll die Bebauung im bewegten Gelände etwas erleichtert werden, um die Bebauung besser in die Topografie einfügen zu können.

### **3.5 Redaktionelle Änderungen zu den Hinweisen (III.)**

Des Weiteren wurde unter allgemeine Hinweise und Empfehlungen zu III.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung erklärt, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden soll. Zisternen sollen unterirdisch und nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes errichtet werden. Das war vorher als Muss-Vorschrift dargestellt. Da es sich bei den Hinweisen um allgemeine Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter handelt, wurde die Formulierung entsprechend korrigiert und angepasst.

Es wurde ein weiterer Hinweis mit Bauabfällen ergänzt. Zudem erfolgte noch eine redaktionelle Korrektur zu den Ab-/Rückständen von Garagen und Stellflächen zu Verkehrs- und Grünflächen (I.6).



#### **4. Auswirkungen der Planung**

Durch diese geringfügigen Änderungen im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen und redaktionelle Korrekturen ergeben sich keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an der bestehenden Topografie. Da für das Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen wurden und die Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unverändert bleiben, sind keine zusätzlichen Eingriffe durch die 1. Änderung möglich. Auch im Hinblick auf den Artenschutz sind hier keine negativen Auswirkungen durch diese 1. Änderung zu erwarten.





## 5. Hinweise zum Verfahren

Durch die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Ebenfalls sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Außerdem besteht kein Verdacht zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Somit kann das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden. Somit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.



## **6. Fazit**

Die Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach möchte den Bebauungsplan "Unter rother Feld" für das Bau-  
gebiet im Ortsteil Adolfseck ändern, um die Höhenfestsetzungen an die aktuellen Erfordernisse im Hin-  
blick auf den Klimaschutz anzupassen, um Wärmedämmmaßnahmen im Dachbereich zu erleichtern.  
Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang noch das Staffelgeschoss ausgeschlossen sowie die  
Festsetzungen zu den Dachformen aus rechtlichen Gründen redaktionell korrigiert. Bei den allgemeinen  
Hinweisen wird ergänzt, dass es sich hierbei um keine Festsetzungen, sondern um unverbindliche Hin-  
weise handelt.

Da sich durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändern  
und auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft oder den Artenschutz hierdurch ermöglicht werden,  
kann und soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.  
Damit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren und auf die Erstellung eines Umweltberichtes ver-  
zichtet.

Am 27.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung der Satzung beschlossen.



**Aufgestellt:**

**igr GmbH**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im März 2023

---

Dipl.-Ing. H. Jopp



**Anhang 1      Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**