



Bebauungsplan "Unter rother Feld", 1. Änderung

in der Kreis- und Kurstadt Bad Schwalbach
im Stadtteil Adolfseck

Textliche Festsetzungen

(Hinweis: Die Änderungen der Textlichen Festsetzung der 1. Änderung sind farblich (gelb) markiert. Die sonstigen Festsetzungen behalten weiter ihre Gültigkeit.)



März 2023





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses 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



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 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 Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

| Teilbereich | Traufhöhe TH | Bezugshöhe ist die |
|-------------|--|---|
| WA 1 | 5,00 m bis 6,00 m 5,50 m bis 7,50 m | Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte |
| WA 2 | 5,50 m bis 6,50 m maximal 7,00 m | Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte |

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

Als Bezugshöhe dienen die Straßenachsen der Planstraße A und B. Für jedes Baugrundstück sind die Bezugshöhen in der Planzeichnung aufgeführt.



I.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 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 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 3 und § 19 BauGB)

Grundstücke müssen eine Größe von mindestens 400 m² 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 Abs. 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 5,0 m zurückstehen.

I.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.



I.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)/(§ 9 Abs. 1 1 Nr. 25a BauGB)

I.9.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen sind hochstämmige Laubbäume aus den Artenlisten 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 15,00 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 Koniferen (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 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 87 Abs. 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 sowie abgewandelte Formen von Sattel- und Pultdächern 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 **0,50-m 0,70** m und Kniestöcke nur bis **1,00-m 1,30** m Höhe zulässig. Die Höhe des Sockels ist zu messen von der Höhe der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte 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 Abs. 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 abzupflanzen, 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 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.



III. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)

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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen **soll** in Zisternen **gesammelt** und als Brauchwasser **verwendet werden**. Die Zisternen **sollen** unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes **errichtet werden**.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3 m³ und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ 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 (§ 21 HDschG). Das gilt auch für Bodenverfärbungen, Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.



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

Die Verordnung vom 12.01.1989 (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.
9. Gleiches gilt für das Aufstellen von sanitären Einrichtungen.
10. Bei den Ausführungen der Leitungen und Schächte sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine Beeinflussung auf das Trinkwasser nehmen.
11. Abwasser ist sicher aus dem Schutzgebiet heraus zu leiten.
12. Das Waschen von Autos auf unbefestigten Flächen (z. B. in Hofeinfahrten) sollte verboten werden. Hierfür stehen Autowaschanlagen zur Verfügung.
13. Schließlich sind die Verbote aus der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

III.5 Hinweise zum Umgang mit Bauabfällen

Es wird zum Umgang mit Bauabfällen auf das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Regierungspräsidium Darmstadt, Stand: 01.09.2018) hingewiesen (Darmstadt: <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall>).



ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

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

Hinweis:

Bei sehr stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

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



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

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste C: Straucharten

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Steinweichsel |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Ribes alp. "Schmidt"</i> | Alpenbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| <i>Rosa multiflora</i> | Büschen-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Salix rosmarinifolia</i> | Rosmarin-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Hinweis:

Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1,00 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)

| | |
|--|------------------|
| <i>Campsip radicans</i> | Trompetenblume |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletterhortensie |
| <i>Parthenocissus quinquefolia tr. "Veitchii"</i> | Wilder Wein |
| <i>Parthenocissus quinquefolia tr. "Engelmannii"</i> | Wilder Wein |



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

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

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