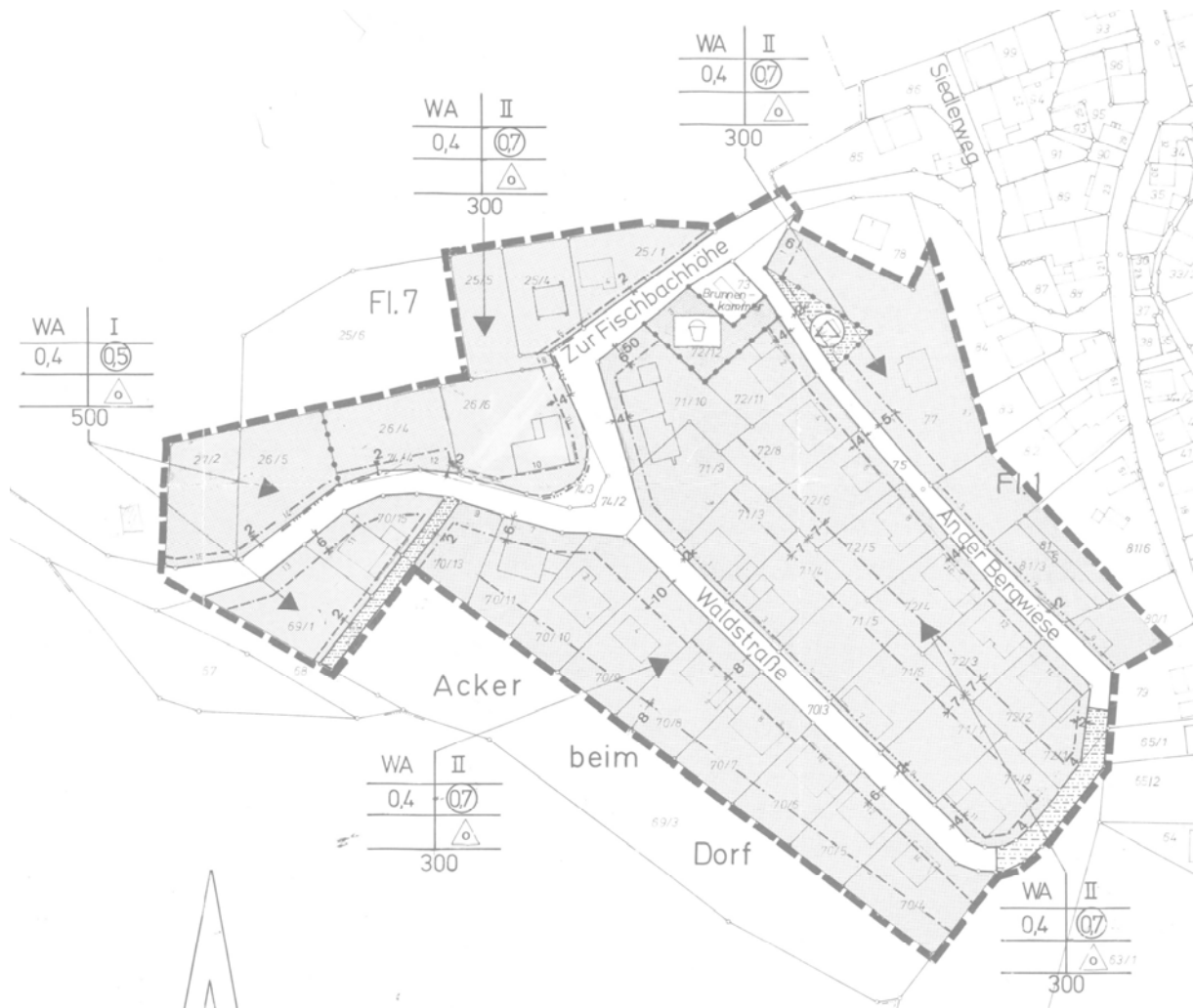


BEBAUUNGSPLAN „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH
STADTTEIL FISCHBACH - I. PLANÄNDERUNG -

M=1:1.000



ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM 16.3.1981 ÜBEREINSTIMMEN.

Bad Schwalbach, den 16.3.1981

DER LANDRAT DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES
KATASTERAMT
im Auftrag:

fürstner

ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ



GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ



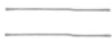
OFFENE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE



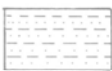
VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE U. SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN



UMFORMERSTATION



FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR
VERSORGUNGSANLAGEN



SPIELPLATZ



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
	BAUWEISE
MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE	

FÜLLSCHEMA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) GEMÄSS § 9 Abs.1 ZIFFER 3 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) WIRD DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE AUF 300 qm BZW. 500 qm FESTGESETZT.
- 2.) NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND IN JEDEM FALLE VON NEBENANLAGEN WIE SCHUPPEN, LAGERRÄUME, ÜBERDÄCHUNGEN VON GRUNDSTÜCKSTEILEN FREI-ZUHALTEN (§ 23(5) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)).
- 3.) NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 BauNVO
DIE GRUNDFLÄCHEN DER NEBENANLAGEN DÜRFEN INSGESAMT 1/10 DER DES HAUPTGEBÄUDES BETRAGEN.
DIE HÖHEN DER NEBENANLAGEN DÜRFEN 3,00m NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 4.) DIE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND IN ANGEMESSENEM UMFANG MIT BÄUMEN UND BÜSCHEN ZU BEPFLANZEN. AUF JE 300qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MUSS MINDESTENS 1 HOCHSTÄMMIGER, GROSSKRONIGER LAUBBAUM (AUCH OBSTBAUM) GEPFLANZT WERDEN (§ 9 (1) ZIFFER 15 BBauG).
- 5.) VERLAUF DER BAULINIEN UND BAUGRENZEN
DIE BAULINIEN UND BAUGRENZEN VERLAUFEN, WENN DER PLAN NICHTS GEGENTEILIGES FESTSETZT, GRUNDSÄTZLICH PARALLEL ZU DEN STRASSENGRENZEN.
DER ABSTAND ZWISCHEN BAULINIE bzw. BAUGRENZE UND STRASSENGRENZE WIRD, WENN NICHTS GEGENTEILIGES FESTGELEGT IST, GRUNDSÄTZLICH AN DEN FLURSTÜCKSGRENZEN GEMESSEN.
- 6.) AUSNAHMEN GEMÄSS § 23(3) BauNVO - BAULINIE -
EIN VORTRETEN VON GEBÄUDETEILEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS, WIE TREPPENHAUSVORSPRÜNGE, ERKER, BALKONE, ANGEBAUTE GARAGEN usw., DARF ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE BAUTEILE GEGEN DEN HAUPTBAUKÖRPER MAX. 1,50m VORSPRINGEN ODER AUSKRAGEN UND IHRE BREITE MAX. 1/3 - BEI AUSKRAGENDEN BALKONEN MAX. 1/2 - DER LÄNGE DES HAUPTBAUKÖRPERS BETRÄGT. BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE VON MEHR ALS 15% DÜRFEN FREISTEHENDE SOWIE ANGEBAUTE GARAGEN BERGSEITIG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN EINEM ABSTAND BIS ZU 2,00m ZUR STRASSENGRENZE ERRICHTET WERDEN.
- 7.) AUSNAHMEN GEM. § 23(3) BauNVO - VORDERE BAUGRENZE -
EIN VORTRETEN VON GEBÄUDETEILEN DARF UNTER DEN IN ZIFFER 6 GENANNTEN VORAUSSETZUNGEN ERRICHTET WERDEN.
- 8.) HÖHE DER AUSSENWÄNDFLÄCHEN
BEI 1 GESCHOSSIGER NUTZUNG DARF DIE HÖHE DER AUSSENWÄNDFLÄCHEN TALSEITIG MAX. 6,00m UND BERGSEITIG MAX. 4,00m BETRAGEN.
GEMESSEN WIRD DIESE HÖHE IN DER MITTE DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES, bzw., WENN ES SICH UM MEHRERE BAUKÖRPER HANDELT, DER BAUKÖRPER. DAS HÖHENMASS WIRD VOM ANSCHNITT DES PLANIERTEN AUSSENGELÄNDES AN DIE AUSSENWAND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT ERMITTELT. DIE BÖSCHUNGSNEIGUNG VON ANSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN DARF NICHT STEILER SEIN ALS 1:1,5.
- 9.) HÖHENUNTERSCHIEDE ZU STRASSEN
HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN STRASSENFLÄCHEN UND DEN ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND DURCH BÖSCHUNGEN (VERKEHRSSICHERHEIT) AUF DEN ANLIEGERGRUNDSTÜCKEN AUSZUGLEICHEN, SOFERN NICHT STÜTZMAUERN ERRICHTET WERDEN. DIE ENTSCHEIDUNG TRIFFT DIE STADT BAD SCHWALBACH.

SATZUNG

AUFGRUND DER §§ 5 UND 51 DER HESSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (HGO) IN DER FASSUNG VOM 1. JULI 1960 (GVBl. 1960 S. 103; BERICHTIGT S. 164, MEHRFACH GEANDERT ZULETZT DURCH ÄNDERUNGSGESETZ VOM 30.8.1976 (GVBl. 1976 I S. 325, EINGLIEDERUNGSGESETZ VOM 14. JULI 1977 (GVBl. 1977 I S. 319)) UND DES § 118 ZIFFER 1, 2, 3 UND 5 DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) IN DER FASSUNG VOM 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6. JUNI 1978 (GVBl. I S. 317) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNE VOM 20.6.1961 (GVBl. S. 86) ZULETZT GEÄNDERT AM 9. MAI 1977 (GVBl. I S. 182) ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 ff.) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 Nr. 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3. DEZEMBER 1976 (BGBl. I S. 328) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6. JULI 1979 (GVBl. I S. 949) HAT DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM FOLGENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

§1

GELTUNGSBEREICH UND UMFANG

DIESE SATZUNG GILT FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN „ACKER BEIM DORF UND IN DER WOLFSGRUB“ DES STADTTEILS FISCHBACH DARGESTELLTEN BEREICH UND IST NUR IN VERBINDUNG MIT DEN V.G. BEBAUUNGSPLAN GÜLTIG.

§2

DACHFORM

DIE HAUPTGEBÄUDE KÖNNEN MIT SATTELDÄCHERN UND WALMDÄCHERN BEI ZWEIFESCHOSSIGER BEBAUUNG MIT 30 -35° BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG 30-40° DACHNEIGUNG ERRICHTET WERDEN. DER DACHÜBERSTAND AN DEN GIEBELN DARF 40cm NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI WALMDÄCHERN DARF DIE NEIGUNG DES WALMS AM GIEBEL BIS ZU 50° BETRAGEN. EINSCHNITTE IN DIE DACHFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG. DIE DACHTRAUFE DARF DURCH DIE DACHGAUPE NICHT UNTERBROCHEN WERDEN. NEBENGEBÄUDE KÖNNEN MIT PULT-UND FLACHDÄCHERN AUSGEFÜHRT WERDEN.

§3

FIRSTRICHTUNG

DIE HAUPTGEBÄUDE SIND MIT DER FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZU DEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN bzw. ZU DEN BAULINIEN ODER BAUGRENZEN ZU ERRICHTEN. WERDEN NEBENGEBÄUDE ODER GARAGEN AN DER NACHBARGRENZE ZUGELASSEN, SO DARF DIE DACHNEIGUNG NICHT ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK GENEIGT SEIN.

§4

KNIESTÖCKE

KNIESTÖCKE (DREMPEL) SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGEN HAUPTGEBÄUDEN MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. DIE MAX. HÖHE DER KNIESTÖCKE bzw. DREMPEL WIRD AUF 0,75m FESTGELEGT. GEMESSEN WIRD DIESE HÖHE AN DER AUSSENKANTE DES AUSSENMAUERWERKS, VON OK GESCHOSSDECKE BIS ZUM ANSCHNITT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT. BEI HAUPTGEBÄUDEN MIT WALMDÄCHERN SOWIE BEI NEBENGEBÄUDEN UND GARAGEN, SIND KNIESTÖCKE (DREMPEL) UNZULÄSSIG.

§5

DACHGAUPEN - DACHAUFBAUTEN

DACHGAUPEN bzw. DACHAUFBAUTEN SIND NUR BEI EIN-UND ZWEIFESCHOSSIGEN HAUPTGEBÄUDEN ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN EINE MAX. LÄNGE VON 1/2 DER FIRSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE ANSICHTSFLÄCHEN SIND 2/3 IN GLAS AUFZULÖSEN.

§6

DACHFARBE

BEI ALLEN GEBÄUDEN SIND NUR DACHEINDECKUNGEN IN DEN FARBEN SCHIEFERGRAU, SCHWARZ UND ROTBRAUN ZULÄSSIG. MATERIALIEN, DIE DIESE FARBE NICHT NACHWEISEN, -z.B. HELLE WELLASBESTAFELN -SIND ENTSPRECHEND EINZUFÄRBen.

§7

VORGARTENBEREICH

DER VORGARTENBEREICH d.h. DIE FLÄCHE ZWISCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE UND DER STRASSE IST ALS GRÜNFLÄCHE (ZIERGARTEN) ANZULEGEN.

§8

EINFRIEDIGUNGEN IM VORGARTENBEREICH

- (1) ALS EINFRIEDIGUNG IM VORGARTENBEREICH GELTEN EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSE UND WEGE, SOWIE SEITLICHE EINFRIEDIGUNGEN IM BEREICH ZWISCHEN BAULINIEN UND BAUGRENZEN UND DER STRASSENGRENZE.
- (2) DIESE EINFRIEDIGUNGEN DÜRFEN NICHT ALS MASSIVE MAUERN ODER ZÄUNE, DIE OPTISCHE WIE EINE GESCHLOSSENE WAND WIRKEN (AUCH KUNSTSTOFFTAFELN U. Ä. MATERIALIEN) AUSGEFÜHRT WERDEN. ZULÄSSIG SIND, SOWEIT KEINE STÜTZMAUERN (§9) ERFÖRDERLICH SIND:
 - 2.1. EINFRIEDIGUNGEN, BESTEHEND AUS MASSIVEN SOCKELN -MAX. HÖHE ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG bzw. ERDREICH 0,40m -MIT MASSIVEN PFEILERN -MAX. HÖHE ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG bzw. ERDREICH 1,00m -MIT ZWISCHENGEHÄNGTEN EISENGITTERN bzw. OFFENEN ZÄUNEN AUS HOLZ ODER SONSTIGEN MATERIAL -MAX. HÖHE WIE BEI DEN PFEILERN. -
 - 2.2. EINFRIEDIGUNGEN AUS HOLZ - ODER STAHLPFÖSTEN MIT EISENGITTERN bzw. OFFENEN HOLZZÄUNEN AUS SONST GEEIGNETEN MATERIAL -MAX. HÖHE ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG bzw. ERDREICH 1,00m -
 - 2.3. LEBENDE HECKEN -MAX. HÖHE ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG bzw. ERDREICH 1,00m -MIT MASSIVEN PFEILERN ODER ROHR- bzw. HOLZPFÖSTEN AN DEN TÜREN UND TÖREN -MAX. HÖHE ÜBER OBERKANTE BÜRGERSTEIG bzw. ERDREICH 1,00m.

§9

EINFRIEDIGUNGEN AUSSERHALB DES VORGARTENBEREICHES

- 1.) ALS EINFRIEDIGUNG AUSSERHALB DES VORGARTENBEREICHES GELTEN EINFRIEDIGUNGEN AN DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN, SOWEIT SIE NICHT IN §8(1) ERFASST SIND.
- 2.) AUF DIESE EINFRIEDIGUNGEN IST §8(2) SATZ 1 ANZUWENDEN. ZULÄSSIG SIND:
 - 2.1 EINFRIEDIGUNGEN AUS ROHR- ODER HOLZPFOSTEN MIT MASCHENDRAHTBESPANNUNG bzw. OFFENE ZÄUNE AUS HOLZ, MAX. HÖHE VOM ERDREICH 1,50 m. ZWISCHEN DEN PFOSTEN KÖNNEN MASSIVE SOCKELMAJERN BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 0,30m ÜBER ERDREICH ANGELEGT WERDEN.
 - 2.2 LEBENDE HECKEN -MAX.HÖHE ÜBER ERDREICH 1,50m-UNTER BEACHTUNG DER ABSTANDSBESTIMMUNGEN DES § 29(1) DES HESS. NACHBARRECHTSGESETZES VOM 24.9.1962 IN DER JEWEILIG GÜLTIGEN FASSUNG.

§10

AUSSENWERBUNG

SOWEIT ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG NACH §15 HBO ZULÄSSIG SIND, DÜRFEN GRELLE, AUFDRINGLICHE FARBEN UND ÜBERDIMENSIONALE DARSTELLUNGEN NICHT ANGEBRACHT WERDEN.

ANLAGEN VON AUSSENWERBUNGEN IN VORGÄRTEN UND, AUF, ODER ÜBER DEN DÄCHERN SIND EBENFALLS NICHT ZULÄSSIG.

§11

ZUWIDERHANDLUNGEN

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE VORSCHRIFTEN DIESER SATZUNG SIND ORDNUNGSWIDRIGKEITEN. DIE BESTIMMUNGEN DES §113 HESS. BAUORDNUNG FINDEN ANWENDUNG.

DIE ORDNUNGSWIDRIGKEIT KANN MIT EINER GELDBUSSE BIS ZU 100.000,-DM GEAHNDET WERDEN.

VERWALTUNGSBEHÖRDE IM SINNE DES §36 Abs.1 Nr.1 DES BUNDESBAUGESETZES ÜBER ORDNUNGSWIDRIGKEITEN VOM 2.1.1975 (BGBl. I S. 80, BERICHTIGT S.520 GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 5.10.1978 BGBl. I S. 1645) IST DIE UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE.

§12

INKRAFTTRETEN

DIESE SATZUNG TRITT AM TAGE NACH IHRER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT.

VERÖFFENTLICHT:

AAR - KURIER am :

AAR - BOTE am : 11.4.1981

VERMERKE

- 1.) FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES BESTEHT EINE SATZUNG.
- 2.) GEMÄSS § 20(1) DES GESETZES ZUM SCHUTZE DER KULTURDENKMÄLER (DENKMALSCHUTZGESETZ) VOM 23.9.1974 (GVBl. INr. 31/74, S. 450) SIND U. A. BEI ERD-UND BAUARBEITEN ENDECKTE BODENDENKMÄLER (z. B. GESCHICHTLICHE MAUERRESTE, TONSCHERBEN usw.) DER DENKMALBEHÖRDE - HESS. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 6202 WSBD.-BIEBRICH, SCHLOSS ODER DEM KREISAUSSCHUSS-UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE - 6208 BAD SCHWALBACH 1, BAHNHOFSTR. 12, ANZUZEIGEN. ANZEIGEPFLICHTIG SIND GEM. § 20(2) DES DENKMALSCHUTZGESETZES DER ENTDECKER, DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER, SOWIE DER LEITER DER ARBEITEN, BEI DENEN DIE SACHE ENDECKT WIRD. DER FUND UND DIE FUNDSTELLE SIND BIS ZUM ABLAUF EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE IM UNVERÄNDERTEN ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE VOR GEFAHREN FÜR DIE ERHALTUNG DES FUNDES ZU SCHÜTZEN. ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE VORGENANNTE AUFLAGEN SIND GEMÄSS § 27(1) DENKMALSCHUTZGESETZ ORDNUNGSWIDRIGKEITEN. DIE ORDNUNGSWIDRIGKEIT KANN GEMÄSS § 27(2) DENKMALSCHUTZGESETZ MIT EINER GELDBUSSE BIS ZU 50.000 DM GEAHNDET WERDEN.
- 3.) DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 8.12.1980 DIE AUFSTELLUNG DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH STADTTEIL FISCHBACH BESCHLOSSEN.
BAD SCHWALBACH, DEN 9.12.1980



Wolff Fleischer

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER

- 4.) DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2a BBauG WURDE ENTSPRECHEND DEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DURCHFÜHRT.
BAD SCHWALBACH, DEN 28.8.1980



Wolff Fleischer

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER

- 5.) DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 8.12.1980 DEN ENTWURF DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH STADTTEIL FISCHBACH BESCHLOSSEN.
BAD SCHWALBACH, DEN 9.12.1980



Wolff Fleischer

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER

- 6.) DER ENTWURF DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH STADTTEIL FISCHBACH MIT BEGRÜNDUNG HAT IN DER ZEIT VOM 13.4.1981 BIS 14.5.1981 (EINSCHL.) ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 3./7.4.1981 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BAD SCHWALBACH, DEN 15.5.1981



Wolff Fleischer

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER

- 7.) DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT NACH § 10 BBauG DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH STADTTEIL FISCHBACH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
BAD SCHWALBACH, DEN 29.3.1982



Wolff Fleischer

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER

- 8.) GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT:

Genehmigt

mit Vfg. vom 17. FEB. 1983

Az. V/3 -61 d 04/01

Darmstadt, den 17. FEB. 1983

Der Regierungspräsident
im Auftrag



- 9.) DIE GENEHMIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ACKER BEIM DORF“ UND „IN DER WOLFSGRUB“ BAD SCHWALBACH STADTTEIL FISCHBACH MIT BEGRÜNDUNG, SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 12 B BauG SIND AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
BAD SCHWALBACH, DEN

(DS)

(Fleischer)
BÜRGERMEISTER