



Bebauungsplan der Stadt Bad Schwalbach MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN für das Gebiet Private Grünflächen/Freizeitgärten Fischbach

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN
DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Private Grünflächen
Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergebäude, mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt.

2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen
Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Gartenlauben
Zulässig ist pro Gartengrundstück mit einer Mindestgröße von 250 m² eine Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal betragen:
30 m³

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind Kleingewächshäuser bis maximal 12 m² umbauter Raum sind zulässig und auf die maximal zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen. Terrassen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig.

Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt dienen. Nicht zulässig sind entsprechend insbesondere Feuerstellen und stationäre Toilettenanlagen mit Gruben.

Das Auf- und Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Metallcontainern ist unzulässig.

3.0 Dachflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:
Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in Behältnissen mit Deckel (Regentonne) aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden.

4.0 Wege/Stellplätze

4.1 Gartenwege
Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB:
Gartenwege sind max. in einer Breite von 1 m zulässig, wobei wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen sind. Graswege sind zu bevorzugen.

4.2 Stellplätze
Festsetzungen gem. 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB:
Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

5.0 Pflanzhaltung und sonstige Pflanzgebote (Ausgleichsplanung)
Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für die private Grünfläche a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB, zur Berücksichtigung des § 1 a (3) BauGB (Ausgleich).

- 5.1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 5.2. Die Neupflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thuja, Säulenzypresse u.ä.) ist unzulässig.
- 5.3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein groß-kroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
- 5.4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
- 5.5. Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauweise
Die zulässigen Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise zu errichten und in gedeckter Farbgebung (z.B. dunkelgrün und braun), die sich der Umgebung anpasst, zu streichen.

2. Einfriedigung
Gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB sind Einfriedigungen nur als als Knotengitter-, als ortstypische Holzstaket- oder Maschendrahtzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.
Zaunsockel sind unzulässig. Lebendeneinfriedigungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

- | | | |
|--------------------|---|---------------|
| Acer campestre | — | Feld-Ahorn |
| Corpinus betulus | — | Hainbuche |
| Crataegus spec | — | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | — | Liguster |
| Fagus sylvatica | — | Rotbuche |
| Quercus petraea | — | Traubeneiche |
| Quercus robur | — | Stieleiche |
| Tilia cordata | — | Winterlinde |
| Cornus mas | — | Kornelkirsche |
| Lonicera xylosteum | — | Heckenkirsche |
| Taxus baccata | — | Eibe |

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.
Gemäß dieser Festsetzung sind vorhandene Abpflanzungen, insbesondere Thuja und Fichtenbestände, mittelfristig und möglichst abschnittsweise umzuwandeln.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind [§ 9 (6) BauGB]
Hessisches Wassergesetz
Die rechtlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Ökologie der Gewässer (§ 12 bis § 16 HWG) sind im Punkt 13.6 der Begründung wiedergegeben. Hieraus ergeben sich gemäß § 14 Abs. 2 HWG für den 10 m breiten Uferbereich und das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachfolgende Verbote:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland
4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Bestehende Zaunanlagen und Hütten direkt im Uferbereich (Flächen zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante und die hieran landside anliegenden Flächen in einer Breite von zehn Metern) und im Überschwemmungsgebiet können, so weit sie kein Abflusshindernis darstellen und somit eine öffentliche Gefahr bilden, erhalten bleiben. Jedoch sind für eventuelle Neuanlagen von Zäunen und Hütten der Uferbereich und das Überschwemmungsgebiet freizuhalten. Eventuell vorhandene Einbauten zur Erleichterung des Wasserschöpfens, Treppenanlagen im Ufer und sonstige Abflusshindernisse im Vorfluter genießen keinen Bestandsschutz, da sie ein Abflusshindernis und somit eine Gefährdung darstellen. Sie sind zu entfernen.

C. Hinweis:

1. Das anfallende organische Material ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu kompostieren, jedoch nicht im Uferschutzstreifen.
2. Wenn bei Erdbarbeiten Bodenkenntnisse bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 12.537 m ²
Verkehrsfläche	= 2.851 m ²
Straße	= 1.475 m ²
Wirtschaftsweg	= 1.376 m ²
Grünfläche	= 8.487 m ²
private Grünfläche	= 8.487 m ²
Zweckbestimmung: "Freizeitgärten"	
Fließgewässer	= 1.199 m ²

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	08.12.2003
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	22.01.2004
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	20.03.2007
b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 (1) i.V.m. § 4a BauGB]	02.04.2007 bis 03.05.2007
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) i.V.m. § 4a BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [§ 2 (2) BauGB]	01.03.2007 bis 10.04.2007
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	26.03.2008
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB] sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.04.2008 bis 08.05.2008
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	07.04.2008 bis 08.05.2008
d) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [2 (2) BauGB und § 4 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB]	11.05.2009
5. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	11.05.2009

Für das Verfahren: Der ordnungsgemäße Verfahrensablauf und die Übereinstimmung der Planzeichnung und des Textteils (Begründung) mit der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung wird hiermit bestätigt.
Der Bürgermeister der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 29.05.2009
Martin Hußmann
-Bürgermeister-

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 19.06.2009 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 22.06.2009
Martin Hußmann
-Bürgermeister-

14 Fl 03.0

Planungsträger:
Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach

Projekt:
Bebauungsplan für den Bereich "In den neuen Gärten" im Stadtteil Fischbach

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Blatt-Nr. 1	Maßstab 1 : 500	Datum September 2008	Planungsstand: Rechtsplan
----------------	--------------------	-------------------------	------------------------------

Gemeinde
Planung
Stadt Bad Schwalbach

Zeichenerklärung

Katasterbestand

z.B.: 113 Flurstücksnummer
z.B.: Fl. 3 Flurnummer

Flurstücksgrenze
Fließgewässer (Grammbach)

Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

— Wirtschaftsweg

— Verkehrsfläche

— private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
Zweckbestimmung: "Freizeitgärten"

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 15 (5) BauNVO]
zu pflanzender Baum [§ 9 (1) 25a BauGB]
hier: Erlen

— Uferschutzstreifen gemäß § 68 HWG

— Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundekleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (UgBauAnErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

