



Zeichenerklärung

Katasterbestand

z.B.: 38 Flurstücksnummer

z.B.: Fl.4 Flurnummer

—•— Flurstücksgrenze

Festsetzungen

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

ww Wirtschaftsweg

ww1 Wirtschaftsweg (Grasweg)

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

—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[§ 15 (5) BauNVO]

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 18.750 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 3.819 m ²
Wirtschaftsweg ww	= 1.756 m ²
Wirtschaftsweg ww1	= 2.063 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 14.931 m ²
private Grünfläche	= 14.931 m ²
Zweckbestimmung: "Freizeitgärten"	

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 (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- 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))

Bundeskleingartengesetz (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 (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergeärten, 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 unzulässig.

Kleingewächshäuser bis maximal 12 m³ 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 Feuerstätten 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.

Die Nutzung von Niederschlagswasser von Metalldächern, die nicht beschichtet sind und Metallionen auslösen können, ist nicht zulässig.

4.0 Wege/Stellplätze

4.1 Erschließung

Festsetzung nach § 9 (1) 11 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB. Die Wirtschaftswege werden festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg ww bzw. unversiegelter Wirtschaftsweg ww1.

4.2 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.

4.3 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 Pflanzerhaltung 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 großkroniger 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. Einfriedung

Gemäß § 81 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, als ortstypische Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus 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.

C. Hinweis:

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind [§ 9 (6) BauGB]

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des mit Verordnung vom 21.02.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Heimbach (StAnz. 13/1990 S. 564)

Nach § 5 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind u. a. folgende Handlungen verboten:

- Das Auffüllen der Erdoberfläche mit wassergefährdenden Stoffen
- Das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für den Pflanzenschutz (einschließlich Mittel zum Aufwuchs- und zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig)
- Das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das Maß der üblichen landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird
- Das unsachgemäße Lagern von Wirtschafts- oder Handelsdünger

D. Hinweis:

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

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 Trägern 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]	25.03.2008
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	
  Martin Hußmann –Bürgermeister–	
Bad Schwalbach, den 29.05.2009	
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	
  Martin Hußmann –Bürgermeister–	
Bad Schwalbach, den 22.06.2009	

14 H102.0

Planungsträger: Stadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach		 BAD SCHWALBACH	
Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "Gartenfeld" im Stadtteil Heimbach		Planbezeichnung: Bebauungsplan	
Blatt-Nr. 1	Maßstab 1:500	Datum September 2008	Planungsstand: Rechtsplan
Gemeinde		Planung Stadt Bad Schwalbach	