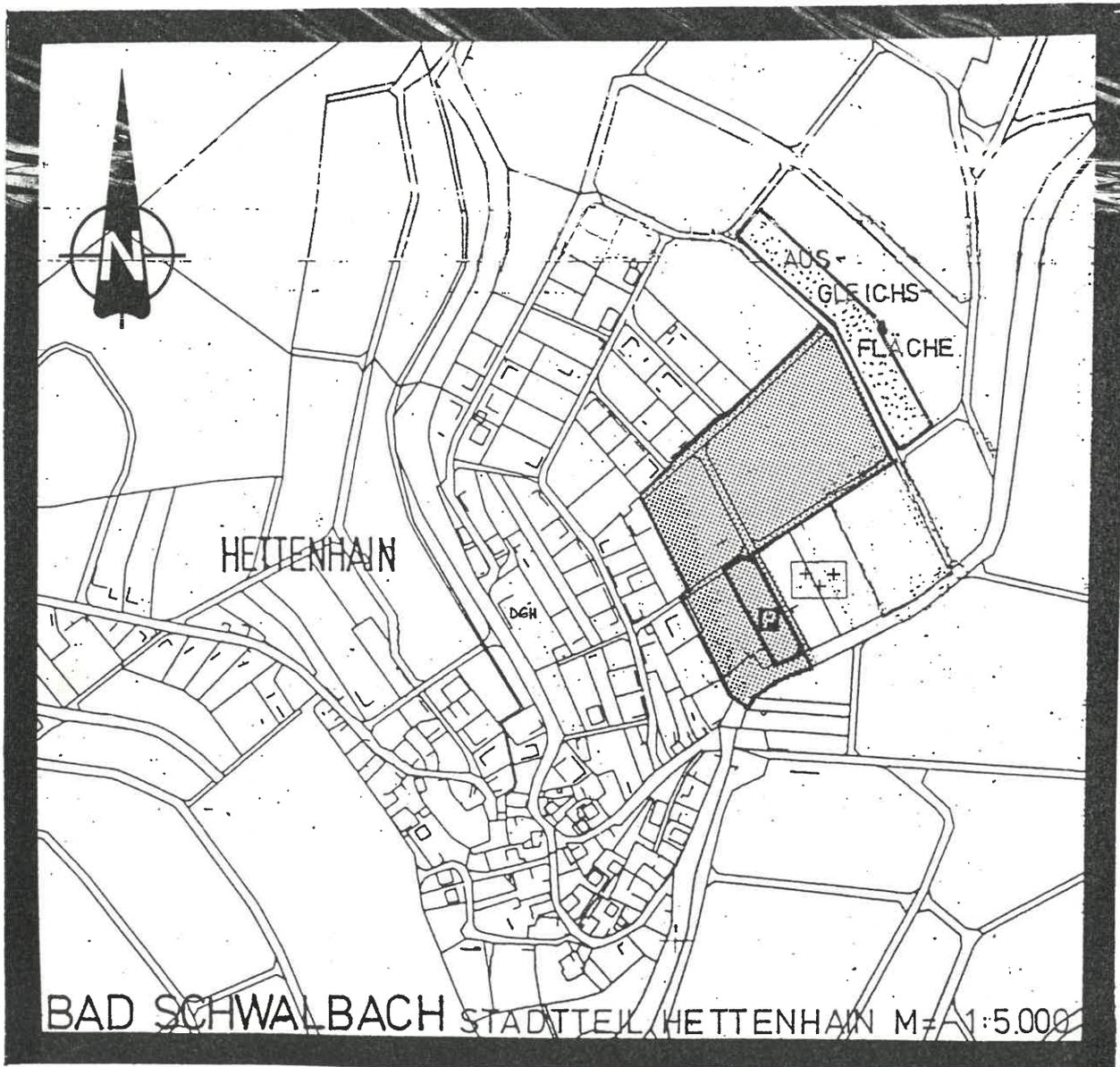


B E G R Ü N D U N G

=====

zum

Teilbebauungsplan Hettenhain 2 A "Hohlweg - Bremäcker" der
Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain, Rheingau-Taunus-
Kreis



1. Planungsvorgaben, Ziele und Zwecke des Teilbebauungsplanes

Der Teilbebauungsplan Hettenhain 2 wurde mit Einschränkungen, d.h.
- Herausnahme von Teilflächen - am 03.08.1976 vom Regierungspräsident in
Darmstadt genehmigt.

In der Genehmigungsverfügung wurde anheimgestellt, bei Bedarfsnachweis die
herausgenommenen Flächen wieder zu beantragen.

Der nunmehr aufgestellte Teilplan Hettenhain 2 A deckt die herausgenommenen
Flächen ab.

Dieser Teilbebauungsplan ist aus dem am 28.09.1981 genehmigten Flächen-
nutzungs- und Landschaftsplan sowie der am 14. Mai 1984 genehmigten
II. Änderung entwickelt.

Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen dabei den Darstellungen des
Flächennutzungsplanes.

2. Geltungsbereich

2.1 Der nach § 9 Baugesetzbuch festzusetzende Geltungsbereich ist im Bau-
ungsplan eingetragen.

2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

Flur 9

Flurstücke 191/4, 192/5, 214/108, 213/108, 212/108, 107, 106, 105/1,
104/1, 188/1, 193/1, 103/1, 102/1, 189/1, 100/1, 190, 101,
99/1, 98/1, 97/1, 96/1, 186, 116, 117, 232/118, 118/1,
119/4, 119/3 und 185/1

Flur 2

Flurstücke 28 (Weg auf der Platt)
89 teilweise (Gehrenweg)

2.3 Geltungsbereich Ausgleichsfläche Landschaftsplan:

Flur 3

Eine Teilfläche aus den Flurstücken 69 und 70 mit ca. 5.150 m² angrenzend
an das Baugebiet.

3. Planungsvorgaben bestehende Regional - Bauleitpläne

- 3.1 Ergänzung zum bisherigen regionalen Raumordnungsplan
 - RTM, räumlicher und sachlicher Teilplan für die neue Planungsregion Südhessen und Mittelhessen (Staatsanzeiger Nr. 8/1983, S. 566 ff).
- 3.2 Ergänzung regionaler Raumordnungsplan Planungsregion Südhessen - Erlaß vom 22.12.1986 (Staatsanzeiger 8/1987).
- 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Schwalbach - genehmigt am 28.09.1981 Regierungspräsident Darmstadt -
Az.: V 3- 61 d 04/01 BS (1389) -
- 3.4 II. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach - genehmigt am 14. Mai 1984 Regierungspräsident Darmstadt
Az.: V/3 -61 d 04/01
- 3.5 Angrenzender Teilbebauungsplan Hettensheim 2
 - genehmigt am 03.08.1976 Regierungspräsident Darmstadt -
 - Az.: V/3 - 61 d 04/01 -

4. Teilerschließung des Teilgebietes

- 4.1 Das Teilgebiet soll durch die geplante Erschließungsstraße (genehmigt im Teilbebauungsplan Hett 2) mit Anbindung an den Gehrenweg - Verlängerung der K 663 - erschlossen werden.
- 4.2 Die vorhandenen Ortsstraßen Wilhelmstraße und Auf dem Hohlweg werden entsprechend an die neue Straße angebunden.
- 4.3 Für die Hausgruppen wird rückseitige Grundstückszufahrt zu Garagen und Stellplätzen angeordnet.
- 4.4 Ein öffentlicher Parkplatz mit max. 44 Stellplätzen ist oberhalb des bestehenden Friedhofes vorgesehen.
- 4.5 Die südliche Verbindung (Parz. 28) Auf der Platt - Wilhelmstraße wird für Einbahnverkehr ausgebaut.

5. Versorgung - Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Erläuterung gemäß Merkblatt der Rundverfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 27.01. 1984; Az.: V/3/34-61 d 02-2/86 -

5.2 Wasserversorgung

5.2.1 Eigenversorgung - Städt. Tiefbrunnen ..Im Grund..-

5.2.2 Entnahmemengen der letzten 3 Jahre

1988 = 30.634 cbm

1989 = 35.394 cbm

1990 = 37.346 cbm

5.2.3 Fremdbezug - Wasserbeschaffungsverband - der letzten 3 Jahre

1988 = 5.720 cbm (ab 20.4.1988)

1989 = 7.260 cbm

1990 = 7.134 cbm

5.2.4 Gesamtverbrauch der letzten 3 Jahre

1988 = 36.534 cbm

1989 = 42.654 cbm

1990 = 44.480 cbm

5.2.5 Wasserqualität

Härtebereich III, Härtegrad 14,7

Aufbereitungsanlage für die Eigenförderung ist vorhanden.

5.2.6 Nachweis über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers.

Die Wasserleitungen werden in den Erschließungsstraßen mit Anschluß an das vorhandene Rohrnetz verlegt.

Wasserspiegel vorhanden, Hochbehälter 434,90 ü. NN

Bis I. Geschoß erforderlich = 2,00 bar

Für jedes weitere Geschoß

= 0,35 bar x 1 Geschoß = 0,35 bar

erforderlich = 1,35 bar

vorhanden = 4,40 bar

=====

Vorhanden ein Hochbehälter mit 300 cbm Inhalt.

5.2.7 Sanierungsmaßnahmen, Neuanlagen

5.2.8 Wasserbedarfsermittlung für das geplante Gebiet

- Teilbereich Bebauungsplan -

Max. 150 E x 300 L/Ed = 45 m³

=====

Abgedeckt durch vorhandenen Anschluß an den Wasserbeschaffungsverband.

5.2.9 Löschwasserversorgung

Löschwasserreserve in den Hochbehälter = 100 m³

=====

5.3 Grundwassersicherung

5.3.1 Nach dem regionalen Raumordnungsplan Südkessen liegt der Teilbereich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

5.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt an der Grenze der geplanten Schutzzone III A - Bad Schwalbach - Brunnen Aartal.

5.5 Überschwemmungsgebiete

5.5.1 Das geplante Baugebiet liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet.

5.5.2 Das geplante Baugebiet liegt nicht im natürlichen Überschwemmungsgebiet.

5.5.3 Durch das geplante Baugebiet entsteht kein Retentionsraumverlust.

5.6 Abwasser

5.6.1 Die Abwasserleitungen werden in die Erschließungsstraßen mit Anschluß an vorhandene Leitungen verlegt.

Anschluß an zentrale Kläranlagen im Aartal vorhanden.

5.6.2 Kläranlage

Vorhandene zentrale Kläranlage Aartal.

Die Anlage ist für 24.000 EGW ausgelegt.

5.7 Andere Wasserwirtschaftliche Belange

- keine -

5.8 Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke AG Frankfurt am Main/Höchst sichergestellt.

5.9 Die Gasversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Main-Kraftwerke AG Frankfurt am Main/Höchst sichergestellt.

5.10 Die Müllbeseitigung ist durch die Stadt Bad Schwalbach bzw. durch den Rheingau-Taunus-Kreis (öffentlich - rechtliche Vereinbarung) sichergestellt.

5.11 Die Straßenbeleuchtung wird für die geplante Straßenweiterführung entsprechend den Richtlinien ergänzt.

6. Festsetzung und Darstellung im Bebauungsplan § 9 BauGB

6.1 Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

6.2 Zwei Teilflächen des Gebiets sind als WA-Soz.- ausgewiesen.

Hier sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, zulässig.

6.3 Im Planbereich wurden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Verlauf der Baugrenzen, die Höhenlage und Zulässigkeit baulicher Anlagen, festgelegt.

6.4 Ein Kinderspielplatz ist im bebauten Ortsteil neben dem Dorfgemeinschaftshaus vorhanden.

6.5 Die Baugrundstücke sind so bemessen, daß die gemäß Satzung der Stadt Bad Schwalbach zu schaffenden Einstellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden können (s. auch 4.3).

6.6 Für den bestehenden Friedhof ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen
- s. auch 4.4 -.

6.7 Die Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan haben den Zweck, das Planziel sowohl in städtebaulicher als auch architektonischer Hinsicht zu erläutern und eine Richtlinie für die Durchführung zu geben.

6.8 Der erforderliche Abstand der Bebauung zum Friedhof ist durch Festlegung einer Belegungsgrenze im Friedhofsbereich gewahrt.
Die Stadt wird auf dem städt. Gelände Friedhof im Bereich des Pietätsabstandes mindestens 3 Hochbäume pflanzen. Diese Auflage wird nachrichtlich im Plan übernommen.

6.9 Pflanzgebot

Siehe grünordnerische Festsetzungen § 11 (1 ff) der Satzung.

7. Gliederung der Flächen des Bebauungsplanes

7.1 Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,09 ha
7.2 Baufläche Allgemeines Wohngebiet -Sozial- (WA-Soz.) s. auch 6.2	ca. 0,43 ha
7.3 Straßenflächen	ca. 0,41 ha
7,4 Parkfläche öffentlich	ca. 0,17 ha
7.5 Straßenfläche Zufahrten - Andienung (Befestigung Rasenpflaster)	ca. 0,13 ha
7.6 Ausgleichsfläche/Grünordnung	ca. 0,51 ha
Gesamtfläche	<u>ca. 2,74 ha</u> =====

8. Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Das Gelände befindet sich bis auf das alte Wegenetz in Privatbesitz. Eine Baulandumlegung ist erforderlich.

8.2 Das Flurstück 69 mit 9,471 m² ist im städtischen Besitz. Für die grünordnerische Ersatzmaßnahme soll mit dem in Privatbesitz befindlichen Flurstück 70 - flächengleich - getauscht werden.

9. Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene Maßnahme entstehen

9.1 Es werden unter Zugrundelegung der heutigen Preise in etwa anfallen (geschätzt):

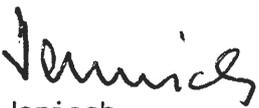
9.2 Straßenbau	= 539.240,00
9.3 Zufahrten-Andienung (Rasenpflaster)	= 143.640,00
9.4 Kanalisation	= 450.000,00
9.5 Wasserleitung	= 310.500,00
9.6 Parkplatz	= 216.000,00
9.7 Straßenbeleuchtung	= 70.000,00
9.8 Ausgleichsmaßnahmen	= 63.855,00
	<u>= 13.900,00</u>
zusammen	1.807.135,00
	=====

9.9 Umlagefähige Kosten

9.2	= 539.240,00
9.3	= 143.640,00
9,4 30 % von 450.000,00	= 135.000,00
9.6	= 216.000,00
9.7	= 70.000,00
9.8	= 63.855,00
	<u>= 13.800,00</u>
gesamt umlagefähig	1.181.535,00
	=====

9.10 Davon sind von der Gemeinde nach § 129 (1) BauGB mindestens zu tragen, das sind 118.154,00 DM.

Bad Schwalbach, den 24. Februar 1992



Janisch

Bürgermeister

STADT BAD SCHWALBACH

STADTTEIL HETTENHAIN

TEIL-BEBAUUNGSPLAN 2 A

MIT LANDSCHAFTSPLAN § 4 He Nat G

ERLÄUTERUNGEN

ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Bad Schwalbach, den 31.10.1991

B E G R Ü N D U N G

und textliche Festsetzungen

A Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

B Grünordnerische Festsetzungen

A

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Das Bauvorhaben verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der §§ 5 + 6 HeNatG, da

- etwa 13.500 m² Fläche mit Klimaschutzfunktion versiegelt wird
- Gehölze im Sachwert von DM 13.500,00 entfernt werden müssen
- in das Landschaftsbild eingegriffen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung des Eingriffs:

Die Stellplätze werden in Rasenpflaster hergestellt. Die Dachentwässerung wird in Zisternen eingeleitet, Überläufe an die städtische Kanalisation sind vorzusehen.

Entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste werden auf dem Parkplatz, den Stellplätzen und am Baugebietsrand nach Nord/Osten einheimische Laubbäume und Sträucher gepflanzt. Die Erschliessungsstrassen werden mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt.

P F L A N Z L I S T E :

19 Stück

Acer platanoides columnare

Solitär, 3 x verpfl. m.B.

18 - 20 cm

á DM 530,00

DM 10.070,00

6 Stück

Acer platanoides

Solitär, 3 x verpfl. m.B.

18 - 20 cm

á DM 530,00

DM 3.180,00

12 Stück

Tilia cordata

Solitär, 3 x verpfl. m.B.

18 - 20 cm

á DM 530,00

DM 6.360,00

1.038 m²

Strauchpflanzung

Sträucher 125 - 150

á DM 22,00

DM 22.836,00

DM 42.446,00

=====

Restschaden

Durch die auf der Baufläche möglichen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die Stadt Bad Schwalbach erklärt sich bereit, anstelle der Ausgleichsabgabe Ersatzmaßnahmen auf einem in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Grundstück durchzuführen. Dieses ist als zweiter Geltungsbereich im B-Plan gekennzeichnet.

Als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung vegetationsfähiger Flächen und das Entfernen von 2 Laubbäumen wird die Anpflanzung von 16 einheimischen Laubbäumen und ca. 2.500 m² Feldhecken mit hoher Randlinienfunktion durchgeführt. Außerdem werden Erdhügel für Trockenbiotope und temporär-feuchte Mulden zur Ansiedlung naturnaher Lebensgemeinschaften angelegt.

Kosten:

16 einheimische Laubbäume		
18 - 20 cm, 3 x verpfl. m.B.		
à DM 530,00	DM	8.480,00
2.500 m ² Feldhecken		
à DM 20,00	DM	50.000,00
ca. 350 m ² Erdhügel, Feldsteinhaufen, wechselfeuchte Mulde		
à DM 12,50	DM	4.375,00
		<hr/>
	DM	62.855,00
		=====

Bewertung des Ausgleichs bei Eingriffen in Natur
und Landschaft angelehnt an das Differenzverfahren

B O D E N

2.0 Vegetationsfähige Bodenfläche
(Brache 2725 m², Wiese 1860 m², Koppel 2541 m²)

- a) V o r dem Eingriff
Etwa 7.125 m² Fläche, die volle Funktion
als Träger von Lebensgemeinschaften besitzt,
sind vorhanden.
Funktionswert: sehr gut / 3,0
- b) V o r dem Ausgleich
ca. 4.275 m² (GRZ u. Erschließung) dieser
Fläche wird versiegelt bzw. überbaut.
Funktionswert: nicht mehr / 0,0
- c) N a c h dem Ausgleich
Für die verbleibende nicht vegetationsfähige
Fläche von 2.850 m² ist kein Ausgleich möglich.
Funktionswert: gering / 1,0
Der anfallende Mutterboden ist in nutzbarem
Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 202
Bau GB).
Der Erdaushub ist auf den Baugrundstücken
wieder zu verwenden.

3.0 Bodenfläche mit oberflächennahen Bodenschäden und z.T. gestörten Bodenstrukturen

a) V o r dem Eingriff

Etwa 14.980 m² Fläche sind vorhanden

Funktionswert: gut / 2,5

b) V o r dem Ausgleich

Etwa 2/3 dieser Fläche wird überbaut und damit nachhaltig in der Struktur geschädigt. Durch den Baubetrieb wird die verbleibende Freifläche gestört.

Funktionswert: nicht mehr / 0,0

c) N a c h dem Ausgleich

Strukturveränderungen im Bereich der überbauten Flächen können nicht ausgeglichen werden. Durch Tiefenlockerung der Vegetationsflächen kann der Eingriff z.T. ausgeglichen werden.

Funktionswert: kaum noch / 0,5

G E W Ä S S E R

8.0 Grundwasserstand und -schwankungen

- a) V o r dem Eingriff
Daten über Grundwasserstand und
-schwankungen liegen derzeit nicht vor.
Niederschlagswasser kann in vollem Umfang
versickern. Eine großflächige Bepflanzung
zur Wasserrückhaltung ist nicht vorhanden.
Funktionswert: gut / 2,5
- b) V o r dem Ausgleich
Das anfallende Dachflächen Niederschlagswasser
wird über ein Mulden-Rigolensystem versickert.
Funktionswert: mäßig / 1,5
- c) N a c h dem Ausgleich
Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
wird die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens
verbessert.
Funktionswert: mittel / 2,0

Ö R T L I C H E S K L I M A

9.0 Luftaustausch

a) V o r dem Eingriff

Der offene Boden mit einer Vegetationsfläche bewirkt einen Ausgleich von Temperatur-extremen im kleinklimatischen Bereich, erhöht die Luftfeuchtigkeit und verbessert die Staubbindung.

Großflächige Bepflanzung mit viel Blattmasse ist nicht vorhanden.

Funktionswert: gut / 2,5

b) V o r dem Ausgleich

Durch die Versiegelung von 13.500 m² Bodenflächen wird das Mikroklima verschlechtert d.h. Verdunstung wird herabgesetzt, Aufheizen befestigster Flächen tagsüber.

Funktionswert: mäßig / 1,5

c) N a c h dem Ausgleich

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verdunstungsrate erhöht und ein gewisser Temperatúrausgleich erzielt.

Funktionswert: mittel / 2,0

11.0 Alter der Lebensgemeinschaft

- a) V o r dem Eingriff
Die Brache und Wiesenfläche ist eine sich kurz- bis mittelfristig ändernde Lebensgemeinschaft.
Funktionswert: gering / 1,0
- b) V o r dem Ausgleich
Durch Abräumen und Versiegeln kommt auf 13.500 m² keine höhere Lebensgemeinschaft mehr vor.
Funktionswert: nicht mehr / 0,0
- c) N a c h dem Ausgleich
Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann sich auf einer kleineren Fläche eine Lebensgemeinschaft entwickeln.
Funktionswert: kaum noch / 0,5

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Punkte 14 - 20

- a) V o r dem Eingriff
Das Areal ist als ein durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnetes Ortsrandgebiet zu charakterisieren.
In geringem Maß kann es für Naherholungszwecke herangezogen werden.
Funktionswert: gut / 2,5
- b) V o r dem Ausgleich
Das Wohngebiet stellt eine Abrundung des Ortsrandes dar.
Durch die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, daß die Bebauung nicht unproportional in das Landschaftsbild eingreift.
Funktionswert: gering / 1,0
- c) N a c h dem Ausgleich
Durch die Bepflanzung des Straßenraumes mit großkronigen Laubbäumen und Rahmenbegrünung erfolgt eine teilweise Einbindung in die Landschaft.
Funktionswert: mäßig / 1,5

BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

		Vor dem Eingriff	Vor dem Ausgleich	Nach dem Ausgleich		
		1	2	3	4	5
A						
<u>Naturhaushalt</u>						
Boden	1. Bodengüte					
	2. Vegetationsfähige Bodenfläche	3,0	0,0	1,0	2,0	1,0
	3. Struktur	2,5	0,0	0,5	2,0	0,5
<u>Gewässer</u>						
-Oberflächen-gewässer	4. Gewässergüte					
	5. Wasserfläche					
	6. Gewässerdynamik einschl. Abflußmenge					
-Oberflächennahes Grundwasser	7. Grundwassergüte					
	8. Grundwasserstand und -schwankungen	2,5	1,5	2,0	0,5	0,5
<u>Örtliches Klima</u>						
	9. Luftaustausch	2,5	1,5	2,0	0,5	0,5
<u>Pflanzen- und Tierwelt</u>						
	10. Lebensgemeinschaft	2,0	0,0	1,0	1,0	1,0
	11. Alter der Lebensgemeinschaften	1,0	0,0	0,5	0,5	0,5
	12. Artgefüge und Populationsgrößen					
B						
<u>Landschaftsbild und Erholung</u>						
	13. Raumannsprüche					
	14. Relief					
	15. Natürliche Kleinstrukturen	2,5	1,0	1,5	0,0	0,5
	16. Kulturbetonte Kleinstrukturen					
	17. Technische Elemente					
	18. Luftqualität					
	19. Lärm					
	20. Zugänglichkeit					
Punktsummen:		16,0	4,0	8,5	6,5	4,5

Funktionsfähigkeit:

- sehr gut 3,0
- gut 2,5
- mittel 2,0
- mäßig 1,5
- gering 1,0
- kaum noch 0,5
- nicht mehr 0,0

Berechnung der Ausgleichsabgabe

In Anlehnung an das Differenzverfahren

1. Punktwert der Ausgleichsmaßnahmen
(aus Zeile 22, Spalte 5 der Bewertung
von Natur und Landschaft)
2. Voraussichtliche Kosten der Aus-
gleichsmaßnahmen 42.446,00 : 4,5
3. Geldwert je Punkt = 9.432,44 DM
4. Punktwert des Restschadens (aus
Zeile 22, Spalte 4 der Bewertung
von Natur und Landschaft) 6,5 x 9.432,22 DM
5. Ausgleichsabgabe (Geldwert des
Restschadens) = 61.310,86 DM
6. Kosten für Ersatzmaßnahmen, die
vom Antragsteller durchgeführt
werden
7. Zu zahlender Restbetrag Gesamt 61.310,86 DM

Hiervon entfallen anteilmäßig

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| an Privat (GRZ) | 47.515,92 DM |
| an die Stadt (Erschließungskosten) | 13.794,94 DM |

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

S a t z u n g

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

1. Auf den Grünflächen am Parkplatz sind 12 Winderlinden und Strauchgruppen zu pflanzen.
2. Am Baugebietsrand nach Nordosten sind 3 Spitzahorn und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.
3. Auf den Stellplätzen vor den Garagen sind 3 Spitzahorn zu pflanzen.
4. Entlang der Erschliessungsstrassen sind 19 Säulen-Ahorn zu pflanzen.
5. Auf der ca. 5.000 m² grossen Ausgleichsfläche sind 16 einheimische Laubbäume zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (auch Obstbäume). Außerdem ist auf der vollen Länge eine mind. 8 m breite nischenreiche Feldhecke mit hoher Randlinienfunktion anzupflanzen. In den Heckennischen sind Erdhügel für Trockenbiotope, Feld-Steinhaufen und eine wechselfeuchte Mulde herzustellen.
6. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen.

BAUMPFLANZUNG

⊙	Acer plat. columnare	Säulenahorn
⊙	Tilia cordata	Winterlinde
⊙	Acer platanoides	Spitzahorn

zu pflanzende Grössen: Hochstamm 18-20 cm Umfang

STRAUCHPFLANZUNG

	Acer campestre	Feldahorn	10 %
	Cornus sanguinea	Hartriegel	20 %
	Corylus avellana	Hasel	15 %
	Crataegus monogyna	Weissdorn	5 %
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
	Prunus spinosa	Schwarzdorn	10 %
	Rosa canina	Hundsrose	10 %
	Salix caprea	Salweide	5 %
	Sambucus nigra	Holunder	10 %
	Viburnum opulus	Schneeball	10 %

zu pflanzende Grössen: Sträucher 125-150 cm
 Abstand 1,0 m

FASSADENBEGRÜNUNG

Parthenocissus	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea	Kletterhortensie
Visteria sinensis	Blauregen

7. Bei fensterlosen Wandflächen können Kletterpflanzen zur Wandbegrünung angepflanzt und soweit erforderlich Kletterhilfen angebracht werden.
8. Begrünte Dächer bei Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig.
9. Die Befestigung der im Freien angeordneten Stellplätze darf nur in 'Rasenpflaster' oder wassergebundener Decke erfolgen. Nicht versickerndes Oberflächenwasser wird in die seitlichen Grünflächen abgeleitet.
10. Der Erdaushub soll auf der Grundstücksfläche selbst wiederverwendet werden.
11. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschl. Dachaufbauten soll in Wasserzisternen (Volumen ca. 3 m³) mit Überlauf Überlaufanschluss an das städtische Kanalnetz vorsehen.

H i n w e i s e

Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Anlagen

Bestandsplan

B-Plan mit Landschaftsplan

S A T Z U N G

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960, GVBL, 1960, S. 103, berichtigt S. 164, mehrfach geändert, zuletzt durch Änderungsgesetz vom 30.08.1976, GVBL. 1976, S. 325, Eingliederungsgesetz vom 14. Juli 1977, GVBL. 1977 I S. 319) und des § 188 Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBL. I S. 2), geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1978 (GVBL. I S. 317) und der Verordnung über die Aufnahme von landesrechtlichen Regelungen in Bebauungsplänen vom 20.06.1961 (GVBL. S. 86), zuletzt geändert am 9. Mai 1977 (GVBL. I S. 182) zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBL. I S. 2256 ff), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBL. I S. 3281) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBL. I S. 949) hat die Stadtverordnetenversammlung am **10.8.1992** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Diese Satzung gilt für den im Teilbebauungsplan 2A "Auf dem Hohlweg" - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain, dargestellten Bereich und ist nur in Verbindung mit dem vorgenannten Bebauungsplan gültig.

Verbindliche Festsetzung ist außerdem die Bausatzung und Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der jeweils gültigen Fassung.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Sattel- und Walmdächer bei zweigeschossiger Bebauung mit 30° - 35°, bei eingeschossiger Bebauung mit 35° - 55° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln soll 30 cm nicht unterschreiten.

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 Dachgaube nicht unterbrochen werden.

Nebengebäude können mit Pult- und Flachdächern ausgeführt werden.

§ 3

Firstrichtung

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel oder rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baugrenzen zu errichten, um eine Firstausrichtung möglichst in Ost-West Richtung zu erreichen (Verglasung Wintergärten, Solardächer).

Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein.

§ 4

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig.

Die maximale Höhe der Kniestöcke (Drempel) wird auf 0,75 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks von Oberkante Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

§ 5

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der Gebäude darf bergseitig 0,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem Anschnitt des festgelegten Geländes an die Außenwand und Oberkante Fußboden des Erdgeschosses, Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Zuge der Baumaßnahme über 1,30 m Höhe zur Anhebung bzw. Absenkung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens sind unzulässig.

§ 6

Dachgaupen - Dachaufbauten

Dachgaupen bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind 2/3 in Glas aufzulösen.

§ 7

Dacheindeckung

Zur Dachdeckung darf kein Material in hellen Farbtönen verwendet werden. Solardächer sind zulässig.

§ 8

Außenanlagen

1. Höhenunterschiede zwischen Gebäude- und Straßenbegrenzungslinie werden durch Böschungen ausgeglichen, sofern nicht eine Stützmauer errichtet wird, die nicht höher als 1,50 m sein darf, gerechnet von Oberkante fertige Straße. Stützmauern dürfen nur dann höher ausgebildet werden, wenn dies zur Sicherung der Straße notwendig ist.
2. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten dürfen bergseitig eine Höhe von 1,20 m, talseitig eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigung sind zulässig. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Werden Stützmauern errichtet, sind Sockelmauern unzulässig.
3. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen.
4. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

5. Abgrabungen und Einschnitte in den Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschten. Stützmauern von max. 1,50 m Höhe sind zulässig.
6. Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen und mindestens 60 % dieser Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Auf je 200 m² Grundstücksfläche muß mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden.
7. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten, gesunde Bäume mit mehr als 40 cm Stammdurchmesser - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zu beantragen wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzbepflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

§ 9

Versorgungsleitungen

Die Stromversorgung und Telefonzuleitung erfolgt durch Erdkabel.

§ 10

Außenwerbung

Soweit Anlagen der Außenwerbung nach § 15 HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden. Anlagen von Außenwerbung in Vorgärten und auf oder über den Dächern sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 11

Grünordnerische Festsetzungen

1. Auf den Grünflächen am Parkplatz sind 12 Winterlinden und Strauchgruppen zu pflanzen.
2. Am Baugebietsrand nach Nordosten sind 3 Spitzahorn und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.
3. Auf den Stellplätzen vor den Garagen sind 3 Spitzahorn zu pflanzen.
4. Entlang der Erschließungsstrassen sind 19 Säulen-Ahorn zu pflanzen.
5. Auf der ca. 5.000 m² großen Ausgleichsfläche sind 16 einheimische Laubbäume zu pflanzen (auch Obstbäume). Außerdem ist auf der vollen Länge eine mind. 8 m breite nischenreiche Feldhecke mit hoher Randlinienfunktion anzupflanzen. In den Heckennischen sind Erdhügel für Trockenbiotop, Feld-Stein-Haufen und eine wechselfeuchte Mulde herzustellen.
6. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen.

Baumpflanzung

Acer Plat. Columnare	Säulenahorn
Tilia Cordata	Winterlinde
Acer Platanoides	Spitzahorn

Zu pflanzende Größen: Hochstamm 18 - 20 cm Umfang

Strauchpflanzung

Acer Camprestre	Feldahorn	10 %
Cornus Sanguinea	Hartriegel	20 %
Corylus Avellana	Hasel	15 %
Crataegus Monogyna	Weissdorn	5 %
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen	5 %
Prunus Spinosa	Schwarzdorn	10 %
Rosa Canina	Hundsrose	10 %
Salix Caprea	Salweide	5 %
Sambucus Nigra	Holunder	10 %
Viburnum Opulus	Schneeball	10 %

Zu pflanzende Größen: Sträucher 125 - 150 cm
Abstand 1,0 m

Fassadenbegrünung

Parthenocissus	Wilder Wein
Hedera Helix	Efeu
Hydrangea	Kletterhortensie
Visteria Sinensis	Blauregen

7. Bei fensterlosen Wandflächen können Kletterpflanzen zur Wandbegrünung angepflanzt und soweit erforderlich Kletterhilfen angebracht werden.
8. Begrünte Dächer bei Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig.
9. Die Befestigung der im freien angeordneten Stellplätze darf nur in "Rasenpflaster" oder wassergebundener Decke erfolgen. Nicht versickerndes Oberflächenwasser wird in die seitlichen Grünflächen abgeleitet.
10. Der Erdaushub soll auf der Fläche selbst wiederverwendet werden, z.B. durch Höherlegung der Straße, Sockelhöhe der Häuser.
11. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschl. Dachaufbauten ist in Wasserzisternen (Volumen mind. 3 m³) mit Überlauf einzuleiten. Ein Überlaufanschluß an das Städtische Kanalnetz ist vorzusehen.

Hinweise

Bei der Pflege der Grünflächen ist die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

§ 12

Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 Hessische Bauordnung finden Anwendung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 02.01.1975 (BGBL. I S. 80) berichtigt S. 520, geändert durch Gesetz vom 20.08.1975, BGBL. I S. 2189 und durch Gesetz vom 05.10.1978, BGBL. I 1645 ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Veröffentlicht:

Aar-Kurier am: _____

Aar-Bote am: _____

