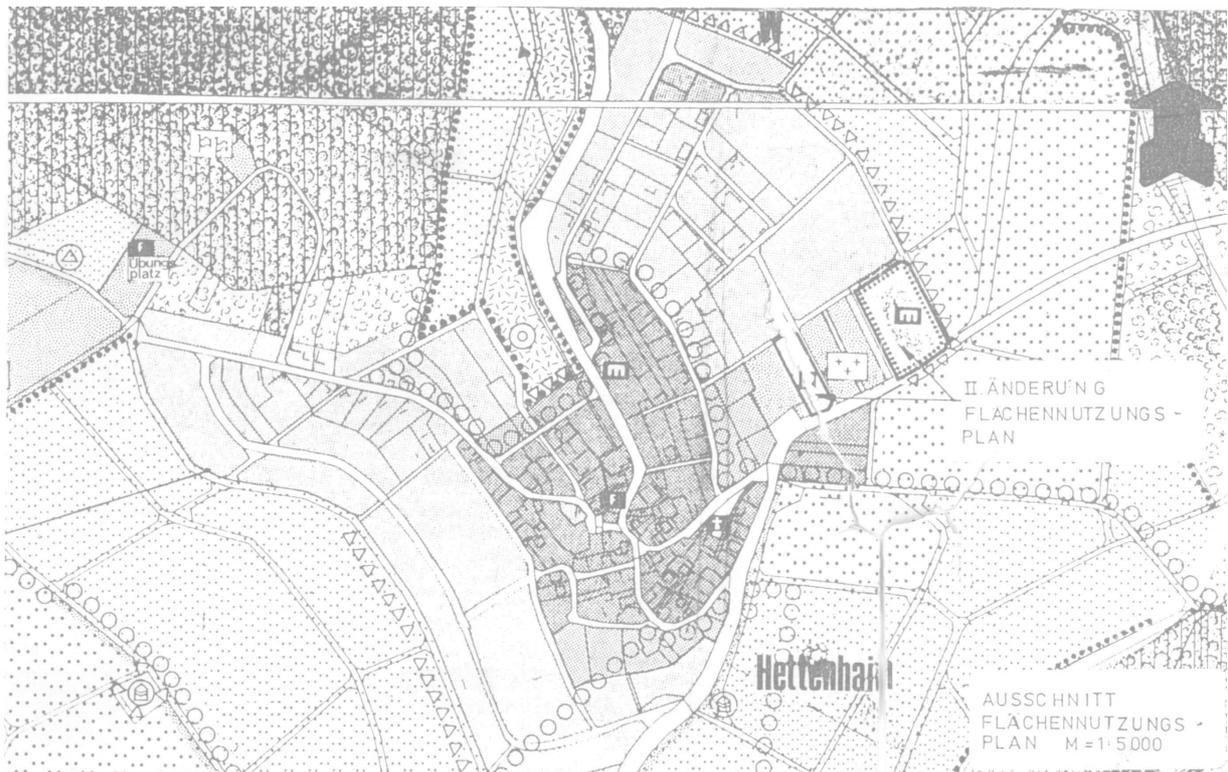


TEILBEBAUUNGSPLAN 2A..AUF DEM HOHLWEG..

-ERWEITERUNG-BAD SCHWALBACH

STADTTEIL HETTENHAIN MIT LANDSCHAFTSPLAN





WA	II
SOZ	0,8
0,4	0
400	

WA	II
SOZ	0,8
0,4	0
400	

WA	II
SOZ	0,8
0,4	H

WA	II
SOZ	0,8
0,4	0

WA	II UND AUS- GEBAUTES DACHGESCHOSS
SOZ	0,8
0,4	0

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREINSTIMMEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 22.05.1996

(DS)

DER LANDRAT
DES RHEINGAU-TAUNUS-KREISES
KATASTERAMT

IM AUFTRAGE:

früher

ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ALLG. WOHNGEBIET - NUR WOHNGEBÄUDE -
DIE MIT MITTELN DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS GEFÖRDERT
WERDEN, ZULÄSSIG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

0

OFFENE BAUWEISE



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



BAUGRENZE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



HAUPTABWASSERLEITUNGEN - UNTERIRDISCH -



GRÜNFLÄCHEN



EINFAHRTEN

st

STELLPLÄTZE

ga

GARAGEN



FRIEDHOF



GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACHRICHTLICH



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN



ANPFLANZUNG VON FELDHECKEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE GELTUNGSBEREICH AUSGLEICHSFLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
	BAUWEISE
GRUNDSTÜCKSMINDESTGRÖSSE	

FÜLLSCHEMA

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 geändert, zuletzt durch Änderungsgesetz vom 30.08.1976, GVBL. 1976, S. 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 20.06.1960 (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 10.8.1982 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

Dachgauben - Dachaufbauten

Dachgauben 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 abzuböschern. 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 Trockenbiotope, 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 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 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 § 123 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: _____

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. I Nr. 31/74, S. 450) sind u.a. bei Erd- und Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (z.B. geschichtliche Mauerreste, Tonscherben usw.) der Denkmalfachbehörde - Hessisches Landesamt für Denkmalpflege, 6200 Wiesbaden-Biebrich, Schloß, oder dem Kreisausschuß - Untere Denkmalschutzbehörde - 6208 Bad Schwalbach 1, Bahnhofstraße 12, anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind gemäß § 20 (2) des Denkmalschutzgesetzes der Entdecker, der Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt 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 vorgenannten Auflagen sind gem. § 27 (1) Denkmalschutzgesetz Ordnungswidrigkeiten. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 (2) Denkmalschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,00 geahndet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.3.1984 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes 2A "Auf dem Hohlweg" - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain, beschlossen.

Bad Schwalbach, den 6. März 1991



Janisch
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften vom 1.6.1984 bis 3.7.1984 (einschließlich) durchgeführt.
(Veröffentlicht: 22.5.1984).

Bad Schwalbach, den 6. März 1991



Janisch
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. März 1991 erneut die Aufstellung des Teilbebauungsplanes 2A "Auf dem Hohlweg" - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain, beschlossen.

Bad Schwalbach, den 6. März 1991



Janisch
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. März 1991 den Entwurf des Teilbebauungsplanes 2a "Auf dem Hohlweg" - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain, beschlossen.

Bad Schwalbach, den 6. März 1991



Janisch
Bürgermeister

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes 2A "Auf dem Hohlweg" - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain mit Begründung, hat in der Zeit vom 15.4.1991 bis 24.5.1991 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Bad Schwalbach, den 5.12.1991



Janisch
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.4.1992 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden.

Bad Schwalbach, den 7.4.1992



Janisch
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 6.4.1992 die erneute Offenlegung und Anhörung beschlossen.
Auf die Beschränkung, daß nur zu den Änderungen bzw. Ergänzungen Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können, wurde hingewiesen.

Bad Schwalbach, den 7.4.1992



Janisch
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung hat in der Zeit vom 11.5.1992 bis 19.6.1992 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.
Veröffentlicht:

Bad Schwalbach, den 15.7.1992



Janisch
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BauGB am 10.8.1992 den Teilbebauungsplan 2A "Auf dem Hohlweg", - Erweiterung - Bad Schwalbach, Stadtteil Hettenhain als Satzung beschlossen.

Bad Schwalbach, den 12.8.1992



Janisch
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben/ und Auflagen nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 05.03.1993

Az.: IV/34-61 d 04/01 - Hettenheim - 3

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

