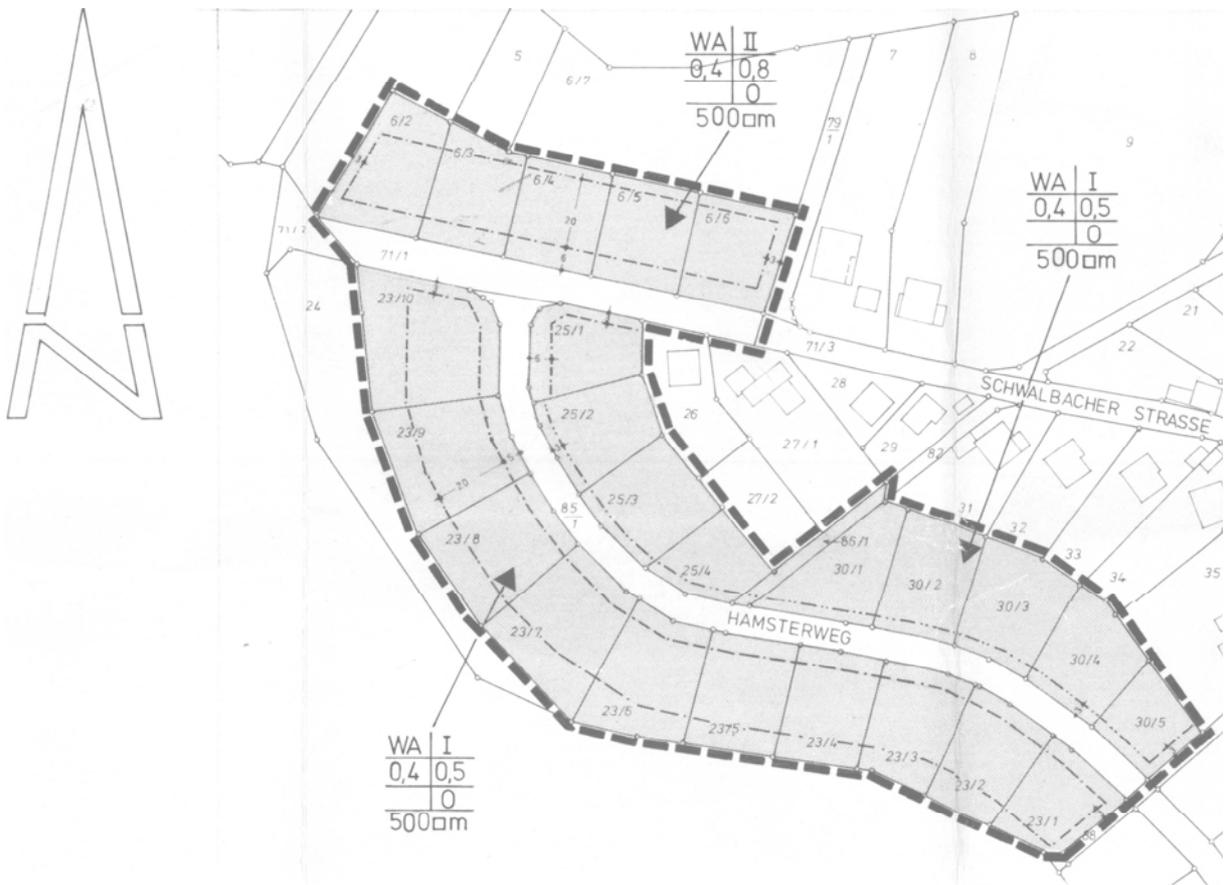


BEBAUUNGSPLAN HETTENHAIN 3 "AM BORNPFAD" I. ÄNDERUNG GEMARKUNG BAD SCHWALBACH STADTTEIL HETTENHAIN



ZEICHENERKLÄRUNG

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I, II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE -

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

0,5 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

0

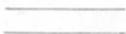
OFFENE BAUWEISE



BAULINIE



BAUGRENZE



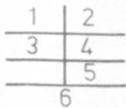
VERKEHRSFLÄCHEN



FÜHRUNG DER HAUPTABWASSERLEITUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



FÜLLSCHEMA

- 1 BAUGEBIET
- 2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 5 BAUWEISE
- 6 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 Bundesbaugesetz (BBauG) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt.
- 2.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind in jedem Falle von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräume, Überdachungen von Grundstücksteilen freizuhalten (§ 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 3,00 m nicht überschreiten.
- 4.) Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 200 qm Grundstücksfläche muß mind. 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 und Straßengrenze wird, wenn nichts Gegenteiliges festgelegt ist, grundsätzlich an den Flurstücksgrenzen gemessen.

Zurückspringende Baugrenzen im Bereich von Straßenkreuzungen oder Straßeneinmündungen gelten für die Länge bzw. Breite der im Pauslandumlegungsverfahren entstehenden Eckgrundstücke.
- 6.) Ausnahmen gemäß § 23 (2) BaunVO zu Baulinie -
 - a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß, wie Treppenhauvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen usw., darf zugelassen werden, wenn die Bauteile gegen den Hauptbaukörper max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und ihre Breite max. 1/3 - bei auskragenden Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers beträgt. Bei ansteigendem Gelände von mehr als 15 % dürfen freistehende sowie angebaute Garagen bergseitig der Erschließungsstraße in einem Abstand bis zu 2,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.
 - b) Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen darf bis max. 50 % der Länge des Hauptbaukörpers - parallel zur Baulinie gemessen - zugelassen werden.
 - c) Bei gekrümmten Baulinien sind Baukörper so zu stellen, daß die vorderen Hausecken die Baulinie berühren.
- 7.) Ausnahmen gem. § 23 (3) BaunVO - vordere Baugrenze -
Ein Vortreten von Gebäudeteilen darf unter den in Ziffer 6 a) genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
- 8.) Höhe der Außenwandflächen
Bei I-geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,00 m und bergseitig max. 4,00 m betragen.

Bei II-geschossiger Nutzung darf die Höhe der Außenwandflächen talseitig max. 6,80 m und bergseitig max. 6,30 m 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 von Oberkante fertige Straße (OKFS) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ermittelt.
Die Böschungsneigung von Anschüttungen und Abtragungen darf nicht steiler als 1 : 1,5 sein.

Ausnahmsweise dürfen auch II Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die vorgeschriebenen Höhenmaße (bergseitig 4,00 m und talseitig 6,00 m (§ 16 (3) BaunVO) nicht überschritten werden. Für diese Fälle wird die Geschosflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt.

SATZUNG

Aufgrund der § 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1960 S. 103; berichtet S. 164, mehrfach geändert 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 Ziff. 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 (BGBl. I S. 949) hat die Stadtverordnetenversammlung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Diese Satzung gilt für den im Bebauungsplan 3 des Stadtteils Hettenhain dargestellten Bereich und ist nur in Verbindung mit dem v. a. Bebauungsplan gültig.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Satteldächern und Walmdächern bei zweigeschossiger Bebauung mit 30° - 35° bei eingeschossiger Bebauung 30° - 40° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 40 cm nicht überschreiten. Bei Walmdächern darf die Neigung des Walms am Giebel bis zu 30° 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 zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen zu errichten.

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

§ 4

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldächern zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,75 m 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 Caragen, sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

§ 5

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.

§ 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 Wellasbesttafeln - 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 oder Baugrenzen und der Straßengrenze.
- (2) Diese Einfriedigungen dürfen nicht als massive Mauern oder Zäune, die optisch wie eine geschlossene Wand wirken (auch Kunststofftafeln u. ä. Materialien) ausgeführt werden.

Zulässig sind, soweit keine Stützmauern (§ 9) erforderlich sind:

- 2.1. Einfriedigungen, bestehend aus massiven Sockeln -maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 0,40 m - mit massiven Pfeilern - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m - mit zwischengehängten Eisengittern bzw. offenen Zäunen aus Holz oder sonstigem Material - maximale Höhe wie bei den Pfeilern -.
- 2.2. Einfriedigungen aus Holz - oder Stahlpfosten mit Eisengittern bzw. offenen Holzzäunen aus sonst geeignetem Material - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m.
- 2.3. Lebende Hecken - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m - mit massiven Pfeilern oder Rohr- bzw. Holzpfosten an den Türen und Toren - maximale Höhe über Oberkante Bürgersteig bzw. Erdreich 1,00 m.

§ 9

Einfriedigungen außerhalb des Vorgartenbereiches

1. Als Einfriedigungen 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, maximale Höhe vom Erdreich 1,50 m.

Zwischen den Pfosten können massive Sockelmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m über Erdreich angelegt werden.

- 2.2. Lebende Hecken - maximale Höhe über Erdreich 1,50 m - 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

Zu widerhandlungen

Zu widerhandlungen 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 Bundesgesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 2.1.1975 (BGBl. I S. 80, berichtigt S. 520 geändert durch Gesetz vom 5.10.1978 BGBl. I 1645) ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Veröffentlicht:

Aar-Kurier am: 15/17.2.1980

Aar-Bote am: 15/17.2.1980

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, Ton-scherben usw.) der Denkmalfachbehörde - Hessisches Landesamt für Denkmal-pflege, 6202 Wiesbaden-Biebrich, Schloß oder dem Kreisausschuß - Untere Denkmalschutzbehörde - 6208 Bad Schwalbach 1, Bahnhofstraße 12, anzuzeigen.

Anzeigepflichtig sind gem. § 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.

Zu widerhandlungen gegen die vorgenannten Auflagen sind gem. § 27 (1) Denkmalschutzgesetz Ordnungswidrigkeiten. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 27 (2) Denkmalschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.2.1980 die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Schwalbach, den 11.2.1980



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften durchgeführt.

Bad Schwalbach, den 11.2.1980



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.2.1980 den Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Schwalbach, den 11.2.1980



Wolff Hefschew

Fleischer
Bürgermeister

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 25.2.1980 bis 27.3.1980 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15/17.2.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Schwalbach, den 30.3.1980



Wolff Hefschew

Fleischer
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG diese I. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Bad Schwalbach, den 7.7.1980



Wolff Hefschew

Fleischer
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten in Darmstadt:

Genehmigt

mit Vfg. vom 15. OKT. 1980

Az. V/3-01 d 04/01

Darmstadt, den 15. OKT. 1980

Der Regierungspräsident



Die Genehmigung der I. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung gem § 12 BBauG sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Schwalbach, den

Wolff Hefschew

(DS)

Fleischer
Bürgermeister