

**Zeichenerklärung**

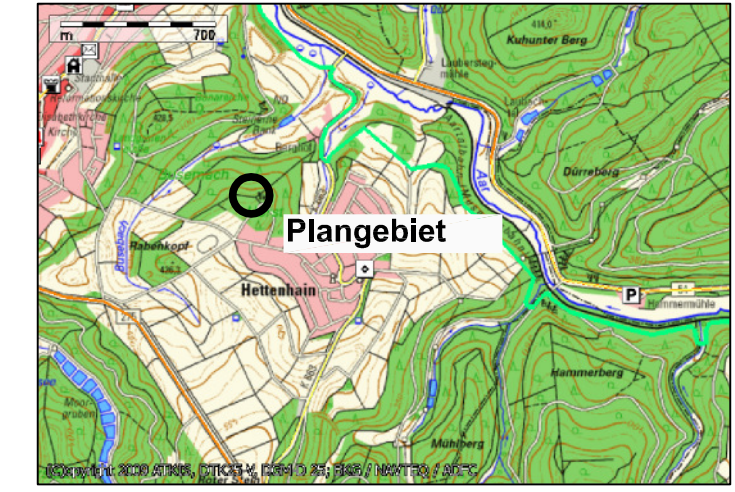
- Grundstücksgrenze
- z.B. Fl. 1 Flur
- z.B. 6 Flurstücksnummer
- Planung**
- Geltungsbereichsgrenze für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und Absatz 3 BauNVO]
- FfG** Fläche für Gemeinbedarf (FfG) [§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB]  
Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus
- ÖG** Öffentliche Grünfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB]  
Zweckbestimmung: Feuerwehrrübungsplatz, Freizeilnutzung
- WA** Wohnbaufläche [§ 4 BauNVO]
- Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]
- Waldrandneuanlage
- Waldneuanlage

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	o	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Bauweise [§ 22 Abs. 2) BauNVO] o = offen

**Nachrichtliche Übernahme**  
 Wasserschutzgebiet, hier: Schutzzone III

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 10.740 m <sup>2</sup>
Baufläche WA	= 560 m <sup>2</sup>
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 224 m <sup>2</sup>
Freifläche	= 336 m <sup>2</sup>
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 112 m <sup>2</sup>	
davon Freifläche min. = 224 m <sup>2</sup>	
Fläche für Gemeinbedarf	= 4.655 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	= 3.145 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	= .455 m <sup>2</sup>
Waldneuanlage	= 1.925 m <sup>2</sup>

Übersichtsplan ohne Maßstab



**Textliche Festsetzungen**

Die Stadt Bad Schwalbach erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198) die folgende Satzung "Rabenkopf":

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich (Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**  
 Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Hettenhain am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich "Rabenkopf" in der durch Zeichnung festgelegten Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung [§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB]**  
 Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 1, Flurstücke 12 lt.w.; 11 lt.w. (Verkehrsfläche); 6 lt.w.; 4 (Verkehrsfläche), Stadtteil Hettenhain, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Hettenhain einbezogen.

**§ 3 Künftig zulässige Bebauung und Bestandssicherung**  
 (1) **Art der baulichen Nutzung:** Fläche für Gemeinbedarf  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus  
 (2) **Art/Maß der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB iVm § 4 BauNVO) GRZ : 0,4; max. 2 Wohneinheiten zulässig  
 Vollgeschosse : II  
 (3) **Bauweise** : offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 (4) **Überbaubare Grundstücksfläche** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist hierzu zu beachten.

**§ 4 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB]**  
 Die dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrrübungsplatz, Freizeilnutzung" ist dauerhaft durch Anlage von Vielschnittgrünland (Regiosaatgut) zu begrünen. Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Nebenanlagen dürfen nur untergeordnete Flächenanteile in Anspruch nehmen und den Gesamtcharakter einer Grünfläche, unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung, nicht stören. Zur Herstellung einer, der Zweckbestimmung dienlichen, nutzbaren ebenen Fläche sind eventuell erforderlich werdende Geländemodellierungen mit anschließender dauerhaften Eingrünung zulässig.  
 Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Von der Verwendung nachweislich giftiger Pflanzen muss abgesehen werden.  
 Als Kompensation soll laut Planzeichnung eine Waldneuanlage mit 15 m breitem gestuften Waldrand nach Maßgabe des zuständigen Forstamtes erfolgen.

**§ 5 Zulässigkeitsgrundlage**  
 Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

**§ 6 Inkrafttreten**  
 Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

**§ 7 Hinweise**  
 Hingewiesen wird auf:  
 (1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).  
 (2) Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.

(3) Die innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung befindlichen Flurstücke 4, 6, 11 und 12, Flur 1, liegen in der Zone III des mit Datum vom 07.08.1969 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Hettenhain“, veröffentlicht im StAnz.37/1969 S. 1603. Die gemäß § 3 Ziff. 1 Buchst. a) bis Buchst. s) in der Zone III aufgeführten Verbote und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.  
 Die Flurstücke 6 und 11, Flur 1, liegen zudem innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 16.05.2002 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Brunnen VIII „Busemach“, veröffentlicht im StAnz. 29/2002 S. 2753. Die gemäß § 4 Ziff. 1 bis 32 in der Zone III aufgeführten Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.  
 Hier insbesondere das nach § 4 Ziff. 29 aufgeführte Verbot von Manövern und Übungen (Feuerwehrrübungsplatz) der Streitkräfte oder anderer Organisationen (Feuerwehr), soweit sie nicht den zwischen dem Bundesinnenministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Schutzzonen III/IIIA entsprechen.

- Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)  
**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)  
**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.  
**Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)  
**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)  
**Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG** HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)  
**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3/4)  
**Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG** Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145  
**Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)  
**Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)  
**Hessisches Nachbarrechtsgesetz** (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)  
**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)  
**Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmittlungs- und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)  
**Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten** vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1) zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)  
**Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik** vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1) zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)  
**Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen** (Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)  
**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Verfahrensschritte	Datum
1. Beschluss zur Aufstellung der Satzung [§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	10.09.2018
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses[§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	18.09.2018
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 3 Abs. 2 BauGB]	24.01.2019
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	06.02.2019 bis 08.03.2019
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Beläge gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]	06.02.2019 bis 08.03.2019
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	23.09.2019
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB]	23.09.2019
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden Satzung stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Als Satzung ausgefertigt.	
Bad Schwalbach, den	Martin Hußmann -Bürgermeister-
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]. Der Beschluss der Satzung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	
Bad Schwalbach, den	Martin Hußmann -Bürgermeister-

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr**  
 Stadtplanung  
 Landschaftsplanung  
 Erschließung  
 BILDUNGSTRASSE 1, 55736 WILHELMSTADT, TEL: 06474-853725, FAX: 06474-853725-6, E-MAIL: mail@stieshoeherr.de

Planungsträger:  
**BAD SCHWALBACH**  
 Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektbezeichnung:  
 Satzung für den Bereich "Rabenkopf", Stadtteil Hettenhain

Planbezeichnung:  
 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 2 und 3 BauGB

Planungsstand:  
 Rechtsplan

Planungsträger:  
 Planung:

Maßstab:  
 1:1000

Plan-Nr.:  
 4

Erstellungsdatum:  
 Januar 2019

Planungsstand:  
 08.10.2019

Bearbeitung:  
 H.M. Zeichner: L.S.

CAD-File: McBauk\Planung\Bad Schwalbach\RabenkopfRechtsplanB-Plan.dwg