

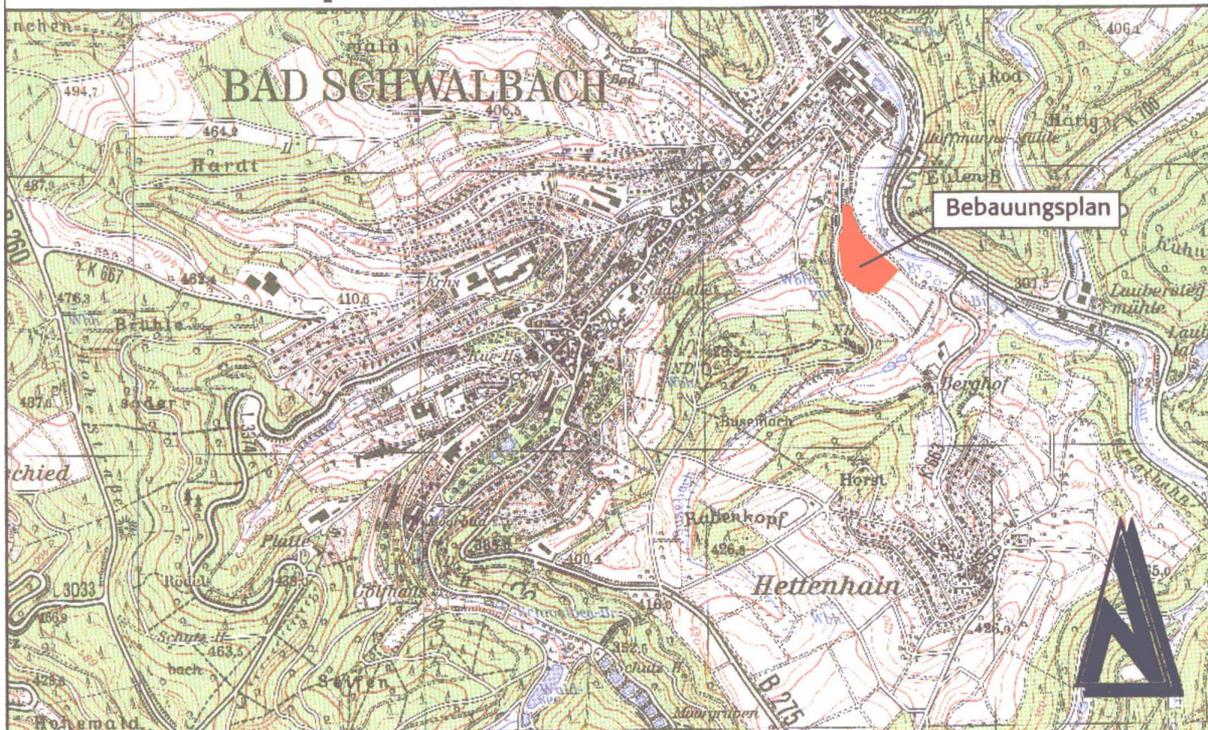


BEBAUUNGSPLAN "GEFLÜGELGARTEN" KREIS- UND KURSTADT BAD SCHWALBACH

BAUHERR		KREIS- UND KURSTADT BAD SCHWALBACH RHEINGAU-TAUNUS-KREIS			BAUHERR	
PROJEKT BEZ.		BEBAUUNGSPLAN "GEFLÜGELGARTEN"			DATUM	
ZEICHNUNG		RECHTSPLAN			MASSTAB	BEILAGE
					1:1000	3
	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET	GEPRÜFT	BLATTGRÖSSE	BLATT NR.
ZEICHEN		WI/JO	WAL	JO	1.11 / 0.75	1
DATUM		JULI 2004	JULI 2004	JULI 2004		
PROJEKT NR.	2003028			ENTWURFSVERFASSER		
				Luitpoldstraße 60a 67 806 Rockenhausen Telefon: 0 63 61.91 90 Telefax: 0 63 61.91 91 00 e-mail: info@igr.de		
						
				DATUM JULI 2004		

Übersichtsplan

Ohne Maßstab

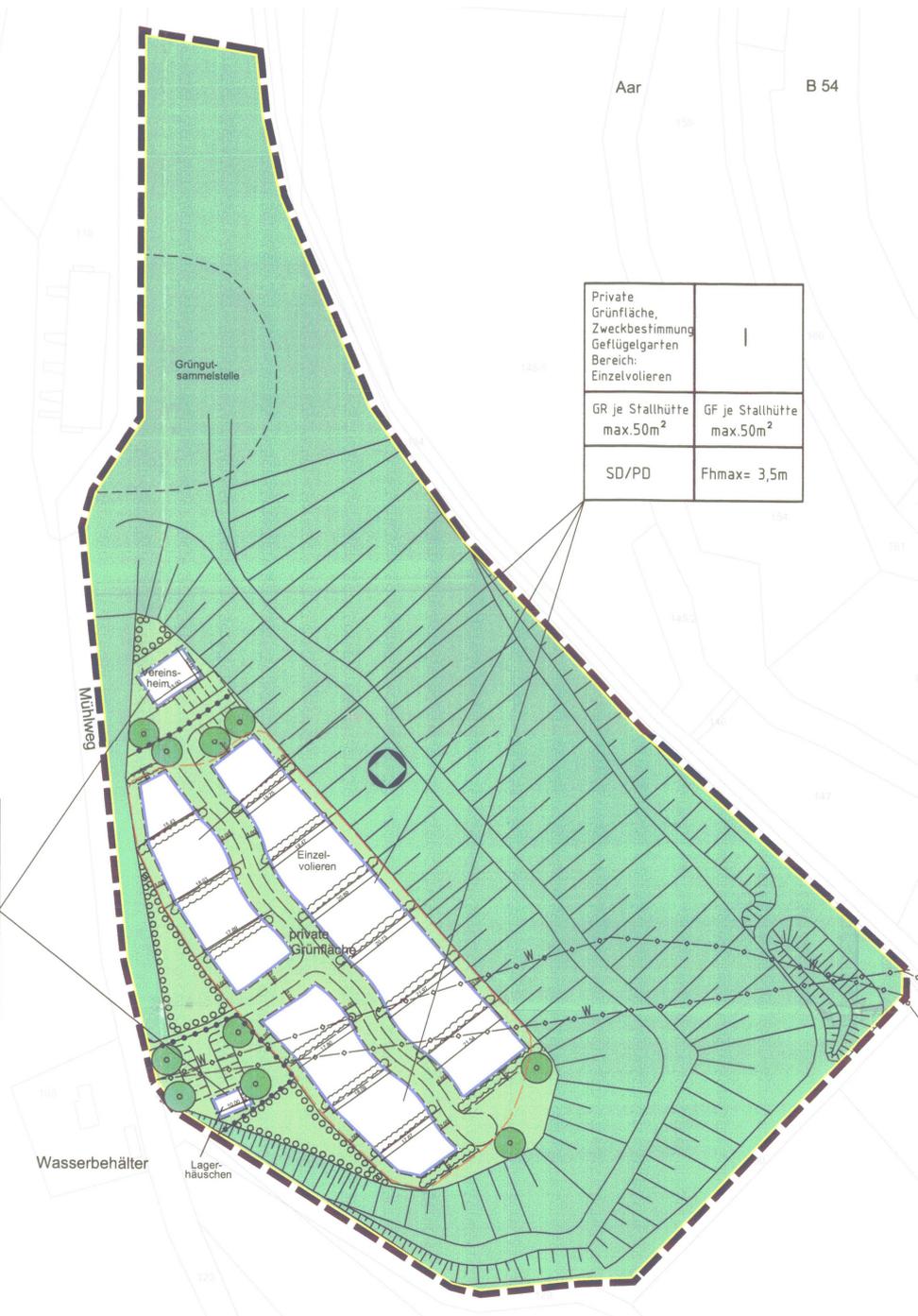


Aar

B 54

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Geflügelgarten Bereich: Einzelvollieren	I
GR je Stallhütte max.50m ²	GF je Stallhütte max.50m ²
SD/PD	Fhmax= 3,5m

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Geflügelgarten Bereich: Vereinshaus und Lagerhäuschen	I
GR max.150m ²	GF max.150m ²
SD/PD	Fhmax= 3,5m



Wasserbehälter

Lagerhäuschen

Mühlweg

Grüntsammelstelle

Vereinshaus

Einzelvollieren

private Grünfläche

Nutzungsschablone

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Geflügelgarten Bereich: Einzelvolieren	I
GR je Stallhütte max.50m ²	GF je Stallhütte max.50m ²
SD/PD	Fhmax= 3,5m

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Geflügelgarten Bereich: Vereinshaus und Lagerhäuschen	I
GR max.150m ²	GF max.150m ²
SD/PD	Fhmax= 3,5m

Art der baulichen Nutzung	Geschoßzahl
Grundfläche	Geschoßfläche
Dachform	Traufhöhe

Legende

1. Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Grünflächen (privat)
(§ 9 (1) 15 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen

 Schutzstreifen zwischen den Volieren

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Wald

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Zweckbestimmung Ablagerung

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

 vorgeschlagene Aufteilung

 Wasserversorgungsleitung

 von Bäumen frei zu haltende Plateaumitte

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes (z.B. § 1 (4) BauNVO)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 29 Abs. 1 BauGB)

I.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

I.1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Geflügelgarten festgesetzt.

I.1.2 Bauliche Nutzung

Als bauliche Nutzung ist ein Vereinsheim mit Lagerhäuschen mit zusammengefasst max. 150 m² Grundfläche zulässig.

Auf den jeweiligen Einzelparzellen/Volieren sind Stallhütten bis 50 m² Grundfläche zulässig.

I.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.2.1 Baumpflanzungen

Im Geflügelgarten sind mindestens 10 Laubbäume der Artenliste A (Hochstamm, mind. 2x v., 14 cm STU) zu pflanzen.

Hinweis:

Eine Bepflanzung der Plateaumitte (siehe Kennzeichnung im Rechtsplan) mit Bäumen ist nicht zulässig, da eine Durchwurzelung des Deponiekörpers das Absterben der Bäume und ein Eindringen von Wasser in den Deponiekörper bewirken kann.

I.2.2 Gehölzstreifen zwischen den Einzelparzellen

Die gemäß Rechtsplan eingetragenen Grünstreifen zwischen den einzelnen Parzellen (Mindestbreite 2,5 m) sind mit Sträuchern der Artenliste B flächendeckend zu bepflanzen.

I.2.3 Gehölzpflanzungen in den Randzonen

Auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind geschlossene Gehölzpflanzungen (1 Strauch/2 m²) mit Sträuchern der Artenliste B anzulegen.

I.2.4 Parkplätze/Stellplätze und Verkehrsflächen

Die Parkplätze/Stellplätze und Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 HBO)

II.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Gebäude /Stallhütten im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Die Firsthöhe wird auf 3,5 m bezogen auf das Urgelände (Zustand bei Satzungsbeschluss) begrenzt.

Hinweis:

Zur Harmonisierung der baulichen Gestaltung der einzelnen Häuschen werden ergänzende privatrechtliche Regelungen vorgenommen.

III. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

III.1 Baugrund

Durch die vorhandenen Ablagerungen im Plangebiet ist die Beseitigung der oberen Bodenschichten nicht zulässig.

Gräben für Leitungsverlegungen sind umgehend wieder zu verschließen und zu verdichten.

III.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen oder Regentonnen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind oberirdisch zu errichten.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.

III.3 Archäologische Bodendenkmäler

Der § 20 HDSchG ist zu beachten.

IV. Artenlisten

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Purpur-Kastanie
Aesculus hipp. "Baumannii"	Gefüllt blühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hinweis:

Bei sehr stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste B: Straucharten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alp. "Schmidt"	Alpenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose

Rosa multiflora
Rosa rubiginosa
Salix rosmarinifolia
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Büschel-Rose
Wein-Rose
Rosmarien-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Hinweis:

Stark wachsende Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 I S. 137),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
m.W.v.1.August 2002
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom
22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2102)
5. Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG)
vom 29. November 1994 (GVBl. I S. 707)
geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GVBl. I S. 542)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193)
7. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juni 2002 (GVBl. I S. 364)
8. Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 18.Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
9. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung
vom 26.September 2002 (BGBl. S. 3830)
10. Hessische Gemeindeordnung
in der Fassung vom 21. Dezember 1988 (GVBl. I S. 419)
11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
zuletzt geändert am 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat am 17.05.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan beschlossen.

Am 17.05.2004 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.


Kalhoff
Bürgermeister 

65307 Bad Schwalbach, den 23.09.2004

Stadt Bad Schwalbach

2. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.6. bis 15.7.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.5.04 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.


Kalhoff
Bürgermeister 

65307 Bad Schwalbach, den 23.09.2004

Stadt Bad Schwalbach

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat am 06.09.2004 den Bebauungsplan gem. § 24 der Hessischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 21.12.1988 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

BESCHLOSSEN

Kalhoff
Bürgermeister 

65307 Bad Schwalbach, den 23.09.2004

Stadt Bad Schwalbach

4. Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

ANGEZEIGT / GENEHMIGT

**NICHT NOTWENDIG
AUS FNP ENTWICKELT**

Im Auftrage: _____, den _____

5. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.


Bürgermeister Kalhoff 
den 23.09.2004

Bürgermeister Kalhoff

6. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH


Bürgermeister Kalhoff 
den 01.10.2004

Bürgermeister Kalhoff

7. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Schmidtberg 19
65307 Bad Schwalbach, den _____
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Der Landrat
des Rheingau-Taunus-Kreises
Katasteramt
Schmidtberg 19
65307 Bad Schwalbach, den _____
Katasteramt

W
I
E
S
B
A
D
E
N
E
R

K
U
R
I
E
R

+

A
A
R
-
B
O
T
E

**Öffentliche Bekanntmachung
der Stadt Bad Schwalbach
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Geflügelgarten“**

Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 6. September 2004 den Bebauungsplan „Geflügelgarten“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan „Geflügelgarten“ einschließlich seiner Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der Bekanntmachung an im Rathaus der Stadt Bad Schwalbach, Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach, Stadtbauamt, 4. Stock, Zimmer 407, während der Dienststunden (montags-donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, nachmittags von 14.00 bis 15.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der Bebauungsplan tritt am Tage nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 BAuGB unbeachtlich sind:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind, und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermö-

gensnachteile wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Bad Schwalbach zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planungsbedingten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Hessen beim Zustandekommen des vorgenannten Bebauungsplanes nach Ablauf eines Jahres seit Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- b) der Bürgermeister hat den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorher beanstanden oder
- c) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bad Schwalbach vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt. Der genaue Geltungsbereich ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Geflügelgarten“



Der vorstehende Übersichtsplan dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit und bezeichnet nur die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bad Schwalbach, den 27. 9. 2004
Kalhoff
Bürgermeister

30.09.2004