

# Bebauungsplan

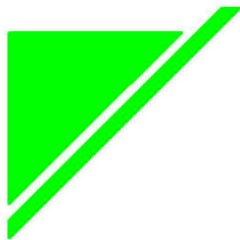
## Änderung und Ergänzung der Stadt Bad Schwalbach

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## Stadtteil Bad Schwalbach

### Für das Gebiet "An der Emser Straße"

**SLE-CONSULT**  
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Änderung	Index
Projekt: Gewerbegebiet "An der Emser Straße" Stadtteil Bad Schwalbach		Planungsträger: Magistrat der Stadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach	
Planbezeichnung: 1. Bebauungsplanänderung		Massstab: 1:1000	
		Plan Nr.:	
		Zeichner: B.B.,M.W.	
Planungsstand: Rechtsplan		Datum: Februar 2005	
Planungsträger:		Planung:	



# ZEICHENERKLÄRUNG

## Bestand

z.B.: Fl. 1 Flurnummer  
z.B.: 113 Flurstücksnummer


 Flurstücksgrenze

 Bauliche Anlage


## Hinweise

 Parzellierung

## Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]

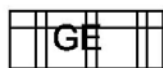
 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE	
0,6	1,2
ho	0°- 35°
TH max. = 7,0m FH max. = 12,0m	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO]	Dachneigung
Höchstgrenze der Traufhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	

ho = abweichende Bauweise (Gebäude über 50m Länge zulässig)



Gewerbegebiet (GE) [§ 8 BauNVO]



Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO]  
Zweckbestimmung: "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [ § 9 (1) 25 a BauGB]



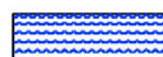
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Strassenverkehrsfläche



Haltestelle ÖPNV-Buslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB] hier: Wirtschaftsweg

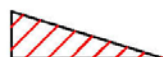


Fläche für die Wasserwirtschaft (RF) [§ 9 (1) 16 BauGB]  
hier: Retentionsfläche und Druckerhöhungsanlage



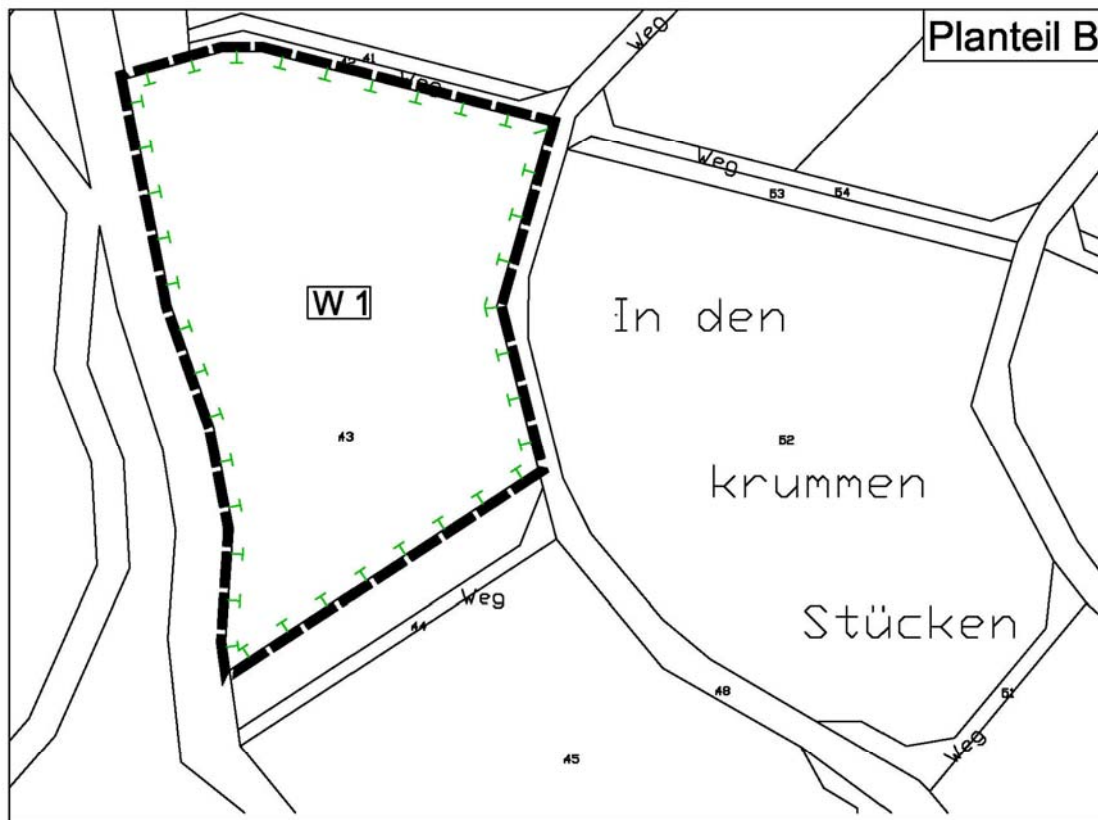
Fläche für Ver- und Entsorgung [§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Trafostation

## Sonstiges



Sichtdreieck

Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
( § 9 (1) Nr. 20 BauGB )



Legende

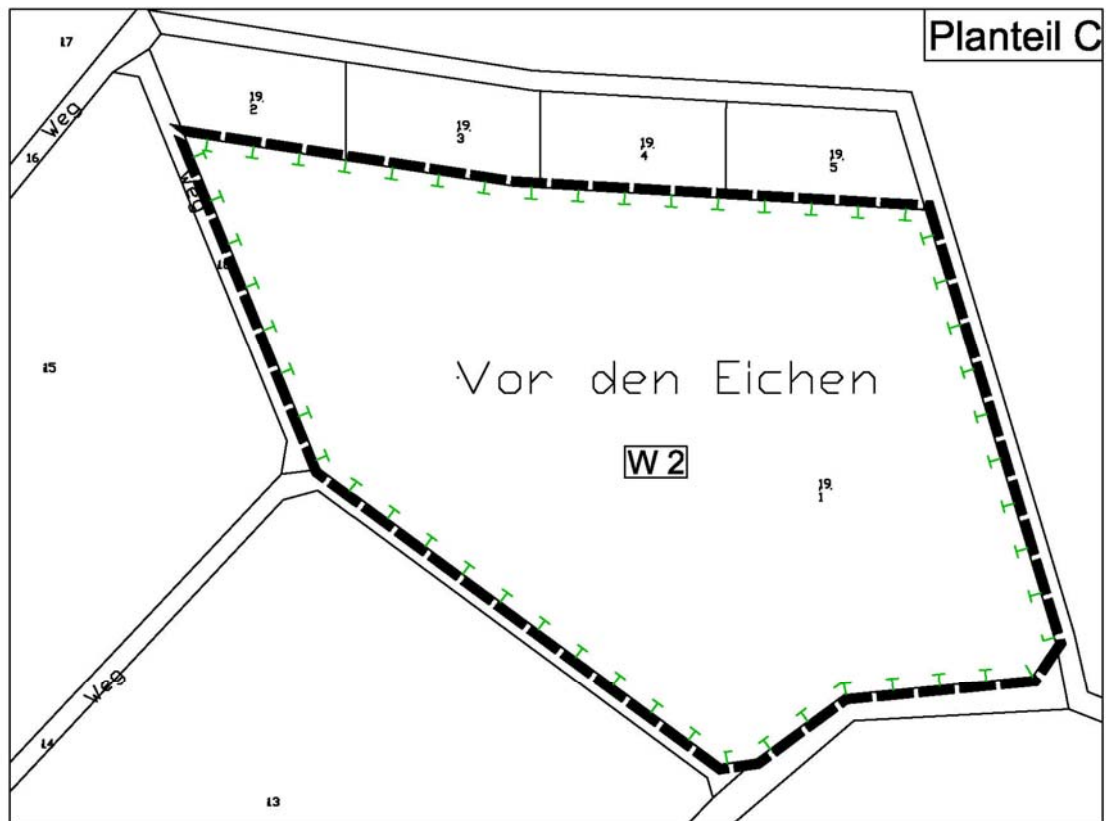


Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

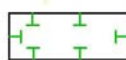
**W 1**

Aufforstung von Laubmischwald





### Legende



Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**W 2**

Aufforstung von Laubmischwald

Flächendisposition (ca. Angaben)	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>81.400,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Baufläche SO</b>	<b>21.170,00 m<sup>2</sup></b>
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 12.702,00 m <sup>2</sup>
Freifläche	= 8.468,00 m <sup>2</sup>
<b>Baufläche GE</b>	<b>26.732,00 m<sup>2</sup></b>
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 16.039,00 m <sup>2</sup>
Freifläche	= 10.693,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>12.762,00 m<sup>2</sup></b>
Strassenverkehrsfläche	= 6.882,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	= 3.470,00 m <sup>2</sup>
Restfläche (Anbindungsbereiche ohne verändernde Massnahme)	= 2.410,00 m <sup>2</sup>
<b>Grünfläche</b>	<b>15.663,00 m<sup>2</sup></b>
PG1 private Grünfläche	= 7.157,00 m <sup>2</sup>
PG2 private Grünfläche	= 8.506,00 m <sup>2</sup>
<b>Wasserwirtschaft</b>	<b>5.073,00 m<sup>2</sup></b>
Retentionsfläche	= 4.880,00 m <sup>2</sup>
Druckerhöhungsfläche	= 50,00 m <sup>2</sup>
Löschwasserbehälter	= 143,00 m <sup>2</sup>

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und am am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2304).
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutz–gesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I.S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 364), geändert durch des Gesetzes vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I.S. 816) geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 382) und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I S. 342).
8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I.S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324).
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I.S. 270), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I.S. 434).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I.S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563).
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinie, der NU–Richtlinie und weiterer EG–Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001).

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

### 1. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

Im GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speditionen nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Nutzungen i. S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO i.V. mit § 1 (7) BauNVO sind zulässig, jedoch maximal 1 Wohneinheit pro Grundstück.

Es sind keine Betriebe zulässig, die eine Genehmigung nach §§ 4 ff. BimSchG benötigen (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Windkraft sind gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)

Es wird ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" im Sinne des § 11 (2) BauNVO unter Berücksichtigung von § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Baufachmarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils über **1.200 qm**.

– Lebensmitteldiscounter – max. 1.200 qm Verkaufsfläche

Weiterhin sind zulässig mit Verkaufsflächen von unter **600 qm**:

- Bürobedarfsmarkt
- Getränkemarkt
- Garten-/Blumenmarkt
- Bodenbeläge
- Bäcker
- Schuhfachmarkt
- Textilfachmarkt

Andere Branchen sind nicht zulässig.

Die **Gesamtverkaufsfläche** im Sondergebiet darf **5.000 qm** nicht überschreiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung/zulässige Höhe der Baukörper [§ 9 (1), Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 + 18 BAUNVO]

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- In Ausnahmefällen kann die zulässige Trauf- oder Firsthöhe der Gebäude durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzüge oder Lüftungsaufbaute überschritten werden. Diese Sonderbauteile müssen jedoch bezogen auf den Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein.

### 3. Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (2) BauGB

Die Fußbodenoberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) als Bezugsebene für die Festsetzung der maximalen zulässigen Trauf- und Firsthöhe darf auch bei Lagerhallen mit Laderampe max. 1,20 m über der natürlichen bzw. der sich nach der erschließungsbedingten Terrassierung ergebenden Geländeoberfläche liegen.



#### **4. Grösse der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Größe der Gewerbegrundstücke darf eine Mindestfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

#### **5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB i.V.m. §§ 9 (1) + 135a BauGB**

Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB wie folgt zugeordnet:

Bauflächen	84,2 %
Sonstige Flächen	0,1 %

#### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.925 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Auf der Fläche mit der Bezeichnung RF ist eine Versickerungsmulde herzustellen und als Feuchtwiese bzw. wechselfeuchter Standort zu entwickeln. Die Vegetationsstruktur ist durch Ansaat und/oder Anpflanzung zu initiieren sowie durch gelenkte Sukzession standortgerecht zu entwickeln. Zur Vermeidung einer Eutrophierung sind die krautartigen Vegetationsbestände im Spätherbst zu mähen, das anfallende Mähgut aufzunehmen und einer Verwertung zuzuführen.
- Die als W1 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln und durch fachgerechte Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Nach Norden und Osten ist eine 10 m Waldsaum aufzubauen. Der äußere 2 m-Streifen des Saumes ist als Gras-Kraut-Streifen anzulegen, der innere Streifen als 4-reihige Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern.
- Die als W2 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist ein 15 m breiter Streifen als extensive Waldwiese zu entwickeln. Zu den Wegen im Südwesten und Westen ist ein 10 m breiter, abgestufter Waldrand durch heimische Gehölzpflanzungen aufzubauen. Diesem ist ein 10 m breiter Waldsaum vorzulagern, der der Sukzession zu überlassen ist. Alle zu entwickelnden Biotoptypen sind dauerhaft zu erhalten.

#### **7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die private Grünfläche ist als dichte Gehölz zu entwickeln
  - Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> – 4m<sup>2</sup>
  - Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen: 5 % (nur PG 1)
- Zur Gliederung des Baugebietes sind quer zur Bauzeile im Abstand von ca. 100 m 8 m breite Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Bäumen i.V.m. einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke gemäß der Festsetzung zur mit E festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu bepflanzen.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.



- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:  
 Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm in  
 in flächigen Pflanzungen auch:  
 Heister 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm  
 Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160–180 cm, Stammumfang 7 cm  
 Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60–100 cm
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode  
 in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- Fensterlose Außenwände über 150 m<sup>2</sup> sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu  
 begrünen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO**

### **1. Baubauung**

#### **1.1 Dächer**

- Mit Ausnahme begrünter Dächer sind für die Dacheindeckung nur Materialien in  
 den Farben anthrazit, schwarz, dunkelrot, dunkelgrau und dunkelbraun zu ver-  
 wenden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht  
 zulässig.
- Die Errichtung von Solardächern ist zulässig. Voltauflagen und Solarkollektoren  
 dürfen die Firsthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

#### **1.2 Baukörper und Fassaden**

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz,  
 Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Verkleidungen aus Holz, Metall oder  
 Schiefer zu verwenden, ausgenommen Solarfassaden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu  
 verwenden, reines Weiß oder Volltonfarben sind unzulässig.

### **2. Freiflächen**

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Innenhof oder  
 Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit  
 lebenden Hecken einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen  
 Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Für jedes Grundstück im GE-Gebiet ist nur eine Zufahrt von 8,00 m oder 2  
 Zufahrten von insgesamt 10,00 m Breite zulässig, ausgenommen Betriebe mit  
 Autoschalter.
- PKW-Stellplätze sind einzugrünen. Nach mindestens jedem 6. Stellplatz sind  
 Pflanzstreifen mit Einzelbäumen einzufügen.

### **3. Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen**

- Als Einfriedungen sind abweichend von der HBO max. 2,50 m hohe Holzzäune  
 sowie abgepflanzte Draht – Stahlmattenzäune oder Industriezäune und lebende  
 Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu  
 verwenden.
- Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis  
 zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt  
 A.8.6 zu begrünen

#### **4. Antennen, Satellitenempfänger und Werbeanlagen**

- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenflächen, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna zu minimieren.
- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

#### **5. Erdaushub**

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 81 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

#### **6. Regenwasserrückhaltung**

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen für jedes Gebäude zu errichten. Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen, für Reinigungszwecke und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für das Rückhaltvolumen  $2,75 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  unbegrünter Dachfläche, mindestens jedoch  $5 \text{ m}^3$  beträgt. Der Notüberlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und in die Retentionsfläche abzuleiten.
- Die Regenwasserzisternen sind fachmännisch nach dem aktuellen Stand der Technik einzurichten, zu warten und zu betreiben. Bei der Regenwassernutzung sind die Vorschriften des § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten. Vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage ist eine Abnahme durch das Bauamt der Stadt Bad Schwalbach durchzuführen, um die fachgerechte Ausführung der Brauchwasserversorgungsanlage zu überprüfen.
- Dem Gesundheitsamt nach § 13 der TrinkwV 2001 die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen anzuzeigen. Bauliche Veränderung und die Stilllegung der Anlage sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.

### **C. Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Bodendenkmale**

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

#### **2. Energieversorgung**

Das Gewerbegebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### **3. Freianlagen**

- Zusammen mit den Planunterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

### **4. Einfriedungen und Anpflanzungen**

Einfriedungen entlang landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

### **5. Abfallwirtschaft**

Für das gesamte Gewerbegebiet wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

### **6. Starkregenereignisse**

Für die Region SÜDHESSEN; RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und im Bereich des Naturraumes WESTLICHER HINTERTAUNUS ist bei der Bemessung der Kanalisation aus Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von der öffentlichen Straßenfläche zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen zu beachten.

### **7. Regenwasseranlagen**

- Bei der Installation von Regenwasseranlagen ist § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten und der Schutz des Anlagenbetreibers durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Details und Informationen zum aktuellen Stand der Technik für Regenwasserinstallationen sind bei folgender Stelle zu erfragen:

Schulungszentrum Regenwassernutzung  
N. Winkler  
Brachstraße 8  
63699 Kefenrod  
Tel.: 06054/2750

### **8. Schutzgebiete**

Das Gewerbegebiet liegt in Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Schwalbach. Die zugehörige Verordnung ist zu beachten.



<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum</b>
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	20.09.2003
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	06.10.2003
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	17.06.2004
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	28.06.2004 bis 23.07.2004
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [ 2 (2) BauGB]	16.08.2004 bis 17.09.2004
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	22.10.2004
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	25.10.2004
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	01.11.2004 bis 01.12.2004
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [§ 3 (2) BauGB], [ 2 (2) BauGB] und [§ 4 (1) BauGB]	31.01.2005
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	31.01.2005
<p>Für das Verfahren Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach</p> <p>Bad Schwalbach, den</p> <p style="text-align: right;">Kalhoff –Bürgermeister–</p>	
<p>Katasteramt Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.</p>	
<p>7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach</p> <p>Bad Schwalbach, den</p> <p style="text-align: right;">Kalhoff –Bürgermeister–</p>	