

BEBAUUNGSPLAN " Gewerbegebiet Ober der Hardt, 1.Änderung "

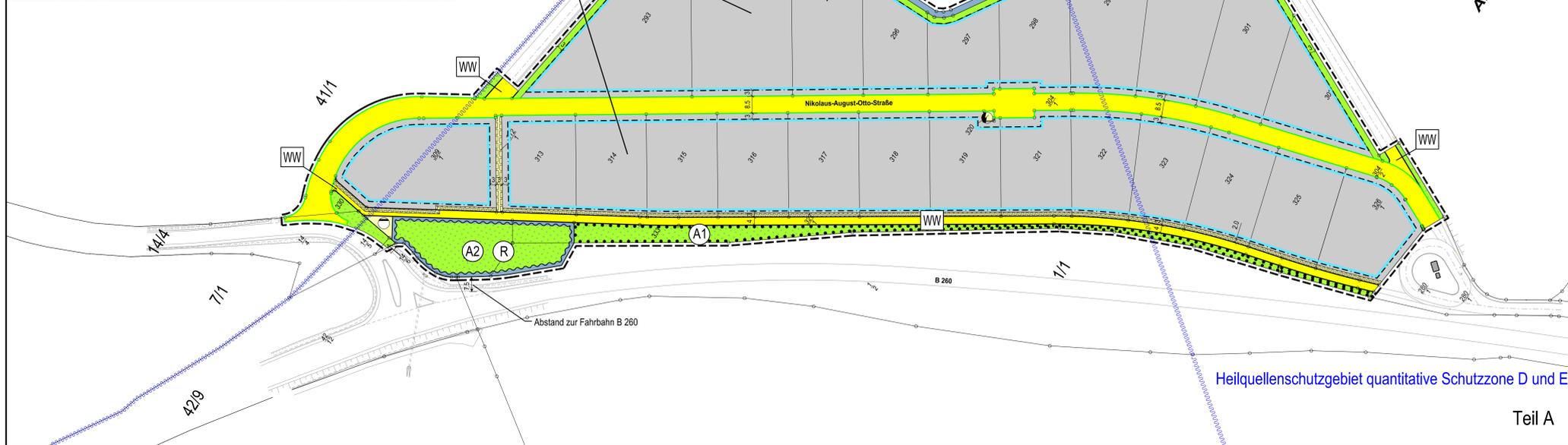
Teil B : Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Gemeinde Heidenroth, Gemarkung Egenroth, Flur 11, Flurstücke 4 tlw., 5 tlw., 6 tlw., 7 tlw., 19 tlw., 20, 21 tlw.

- Anlage eines Laubwaldes aus Traubeneichen, Hainbuchen und Winterfönden, Anteil = 71.550 m²
- Entwicklung einer Waldlichtung, Anteil = 3.000 m²



GE	a
0,7	III
FD/SD	FH=12,0
PD	TR=7,0



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone	
1.) Art der baulichen Nutzung	1,1 2,1
2.) Bauweise	3,1 4,1
3.) Grundflächenzahl	5,1 6,1
4.) Zahl der Vollgeschosse	
5.) Dachform	
6.) Höhenbegrenzung	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Die unter § 8 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bis auf § 8 Absatz 3 Nr. 3, BauNVO zugelassen. Ausnahmsweise wird pro Betriebsanlage 1 Wohneinheit zugelassen.	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,7	Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH 12,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß
TR 7,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsflächen
WW	Wirtschaftsweg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)	
---	Flächen für Versorgungsanlagen-Abfallentsorgung-Abwasserbeseitigung-Ablagerungen
○	Zweckbestimmung : Abwasser
○	Zweckbestimmung : Elektrizität
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	
---	öffentliche Grünflächen
---	private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)	
---	Umgrenzung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(R)	Zweckbestimmung: Rückhaltebecken
(AE)	Außengebietentwässerung
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)	
(A1)	Zweckbestimmung: Erhalt eines Gehölzstreifens
(A2)	Zweckbestimmung: Entwicklung einer Frischwiese
Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
FD / SD / PD	Flachdach, Satteldach, Pultdach
Planzeichen ohne Normcharakter	
424	Flurstücksnummer / Beispiel
---	Flurstücksgrenze
---	Gemarkungsgrenze
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger
-----	Wasserschutzzone III A / Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D und E

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß BauGB und BauNVO)
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Im Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) sind die unter § 8 Abs. 3, Nr. 3 aufgeführten Vergütungsstätten nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Zulässige Höhe der Baukörper**
Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante/Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG).

- In Ausnahmefällen kann die zulässige Trauf- oder Firsthöhe der Gebäude durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzüge oder Lüftungsaufbauten überschritten werden. Diese Sonderbauteile müssen jedoch bezogen auf den Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein.
- 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. Bezugshöhe aller Gebäude ist die Oberkante Fahrbahndecke Endausbau - gemessen an der Gebäudemitte, der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße.
- 2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse**
Im Plangebiet sind pro Gebäude III Vollgeschosse zulässig. Der Ausbau des III. Geschosses ist als Staffelschoss zulässig.
- 3.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise zulässig. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.0 Zuordnung von Eingriffen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Alle Kosten die bei der Durchführung der Maßnahmen anfallen werden der Stadt Bad Schwalbach als Grundstückseigentümer und Vorhabensträger zu 100% zugeordnet.
- 6.0 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.0 Grünflächen**
- 7.1 Öffentliche Grünflächen**
- 7.1.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhalt einer Gehölzfläche (A1)
Die Gehölzflächen entlang des Wirtschaftsweges sind zu erhalten. Pflanzlöcher sind mit einheimischen Sträuchern gemäß Artenliste (siehe Begründung) zu bepflanzen. Pro 2 qm ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.
- 7.2 Private Grünflächen**
- 7.2.1 Grundstücksfreiflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Gewerbegebiet sind mindestens 60% der nicht befestigten Flächen des Grundstücks als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50% dieser Grünfläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Als Richtwert gilt 1 Baum auf 100 m² und 1 Strauch auf 5 m² Fläche.
- 7.2.2 Fassadenbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Fensterfreie Fassaden über 30 m Länge sind durch Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- 7.2.3 Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer unter 5° Dachneigung sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Gesamtaufbauhöhe der Begrünung soll 15 cm nicht überschreiten.

- 7.3 Pflanzliste** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Bei Bepflanzungen sind einheimische Gehölzarten gemäß Artenliste (siehe Begründung) zu pflanzen. Freiflächen sind mit antlochihonem Saatgut zu begrünen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Laubbäume : Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Heister : 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm
Obstbäume : Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm
Straucher : 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Abgestorbene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- 7.4 Bepflanzung von privaten Stellplätzen**
Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Pro 7 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung gemäß Artenliste mit einer Pflanzscheibe von mind. 2x2 m so zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dass eine Beschattung der Stellplätze erreicht wird. Die zu pflanzenden Bäume sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 14-16 cm Stammumfang haben.
- 8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 8.1 Entwicklung einer artenreichen Wiese**
Südlich des Rückhaltebeckens auf der Fläche A2 ist eine 1000 m² große Frischwiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist zertifiziertes Saatgut der Herkunftsregion 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden. Die Mahd der Fläche hat einmal im Jahr (Ende September) zu erfolgen.
- 8.2 Rückhaltebecken**
Das 650 m² große Rückhaltebecken ist mit einer Extensivrasenmischung zu begrünen. Die Pflegedeg Vegetation ist auf 2 Mahden im Jahr zu beschränken. Zur Ansaat ist zertifiziertes Saatgut der Herkunftsregion 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden.
- 8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- 8.3.1 Anlage eines Laubwaldes**
Auf 71.550 m² ist in der Gemarkung Egenroth ein Laubwald aus Traubeneichen, Hainbuchen und Winterfönden zu pflanzen. Es sind 1-jährige Heister von 40 - 60 cm Höhe zu pflanzen. Pro 10.000 m² sind 8.000 Gehölze zu setzen. Zu verwenden sind Gehölze aus den für den Forst üblichen Herkunftsregionen (siehe Begründung).
- 8.3.2 Entwicklung einer Waldlichtung**
Zur Extensivierung und Erhöhung der Artenvielfalt ist eine feuchte Grünlandfläche durch sukzessive Entwicklung aufzuzüchten. Die 3.000 m² große Fläche ist alle 5 Jahre durch Mulchen von Gehölzen freizuhalten. Eine Beweidung ist nicht zulässig.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Gemäß Hessische Bauordnung (HBO)
- 1.1 Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind abweichend von der HBO max. 2,50 m hohe Holzzaune sowie Draht- und Stahlmattenzaune oder Industriezaune 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 zu begrünen.

- 1.2 Stellplätze**
Stellplätze und oberirdische Parkplätze sind zur Vermeidung von Oberflächenwasserabfluss mit versickerungsfähigem Pflaster oder als wassergebundene Decke wasserdurchlässig auszubauen.
- 1.3 Fassaden**
Gebäude mit mehr als 50 m Fassadenlänge zum öffentlichen Straßenraum hin sind durch Bauteil-Versprünge oder Bauteileinschnitte zu gliedern. Diese müssen mindestens 10 m breit und 2 m tief sein.
- 1.4 Dächer**
Flachdächer dürfen eine Neigung von 5° nicht überschreiten. Geneigte Dächer dürfen eine Neigung von 22° nicht unter- und eine Neigung von 45° nicht überschreiten.
- 1.5 Antennen, Satelliteneempfänger, Werbeanlagen**
Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachfauna 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. Werbeanlagen müssen zur L 3456 sowie zur B 260 einen Abstand von mind. 40 m zum äußeren Fahrbahnrand aufweisen.
- 1.6 Regenwasserrückhaltung**
Das auf den privaten Grundflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Regenrückhalteanlagen zu sammeln. Die Entleerung erfolgt gedrosselt mit Entleerung in den geplanten Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße. Das erf. Puffervolumen wird abhängig von der Grundstücksgröße unter Ansatz von 2,75 cbm Puffervolumen pro 100 qm max. möglicher versiegelter Fläche ermittelt. Der zulässige Abfluss wird anhand der festgelegten Regenabflussspende von q = 10 l/s*ha wie folgt errechnet Q = A, x 10 l/s*ha. Die Regenwasserentwässerung der Grundstücke, wie oben beschrieben bedeutet eine Einleitbeschränkung in die öffentliche Kanalisation.

III. HINWEISE

- 1.0 Baugrund**
Es wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollten beachtet werden.
- 2.0 Altlasten**
Bei Antreffen von offensichtlichen Altlasten während der Bauarbeiten ist unverzüglich das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie zu informieren.
- 3.0 Bodenmerkmale**
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.
- 4.0 Freianlagen**
Zusammen mit den Planunterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freilächengestaltungsplan erstellt werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- 5.0 Regenwasseranlagen**
Bei der Installation von Regenwasseranlagen ist § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten und der Schutz des Anlagenbetreibers durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- 6.0 Schutzgebiete**
Das Gewerbegebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen“ Heimbach der Stadt Bad Schwalbach sowie in den quantitativen Schutzzone D und E des Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Bad Schwalbach. Die jeweils zugehörige Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 7.0 Schutz des Mutterbodens**
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleifen und zu lagern.
- 8.0 Versorgungsleitungen**
Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- 9.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr**
Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) sowie W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerkes zu beachten.
- 10.0 Fassadengestaltung**
Die Fassaden sollten nur in gedeckten Farbtonen angelegt werden.
- 11.0 Lärmschutz**
Gegen den Baustrahl der B 260 und L 3456 können keine Ansprüche nach § 2 Abs. 2 der 24. Verordnung des BImSchG geltend gemacht werden.

IV. Auflage

- 1.0 Hessen Archäologie**
Auf eine Maßnahme im Vorfeld der Bepflanzung kann verzichtet werden, wenn eine baubegleitende Untersuchung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt wird. Hierfür ist der Oberboden nach Anweisung der Fachfirma mittels einer flachen Baggerschaufel im Bereich des Bodenmerkmals abzubauen. Die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

VERFAHRENSVERMERKE

- I. Aufstellungsbeschluss**
Die Stadt Bad Schwalbach hat am 21.06.2021 gemäß § 2(1)BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**
Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 (einschl.) zu jedem Manns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 26.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 15.10.2021 gem. Schreiben vom 06.09.2021 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- III. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Hessischen Gemeindeordnung von der Stadterordnetenversammlung am 21.03.2022 als Sitzung beschlossen.

IV. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Bad Schwalbach, den 25.04.2022

Bürgermeister / Kurdirektor Oberndörfer

V. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 28.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.
Bad Schwalbach, den 02.05.2022

Bürgermeister / Kurdirektor Oberndörfer

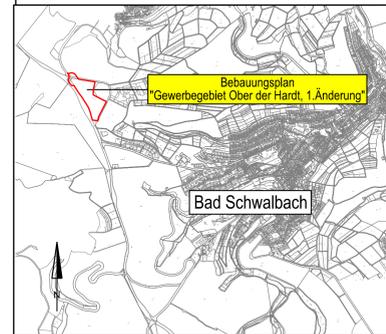
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl. S. 378).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen



Übersichtskarte Teil A



Fassung zur Bekanntmachung nach § 10/3 BauGB

3.		
2.	10/Überarbeitet:	Datum:
Ingenieurgesellschaft Weiland AG Beratende Ingenieure		
Mareuil-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28 Zugspitzstraße 7 65199 Wiesbaden Telefon (06 11) 46 03 44		
Stadt Bad Schwalbach		Blatt: 1_0
Bebauungsplan		Ausfertigung
Gewerbegebiet : "Ober der Hardt, 1. Änderung"		Projekt-Nr.: 59.024.06
Lageplan		Zeichnungs-Nr.: 23.557
		Maßstab: 1 : 1000
		Datum: 28.04.2022
		Entworfen: M.S. / J.B.
		Gezeichnet: 59024_u_beb.p00
		Geprüft:
Der Bauherr:	Der Entwurfsverfasser:	