

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SCHWALBACH
„AN DER SCHMALMACH“ TP1

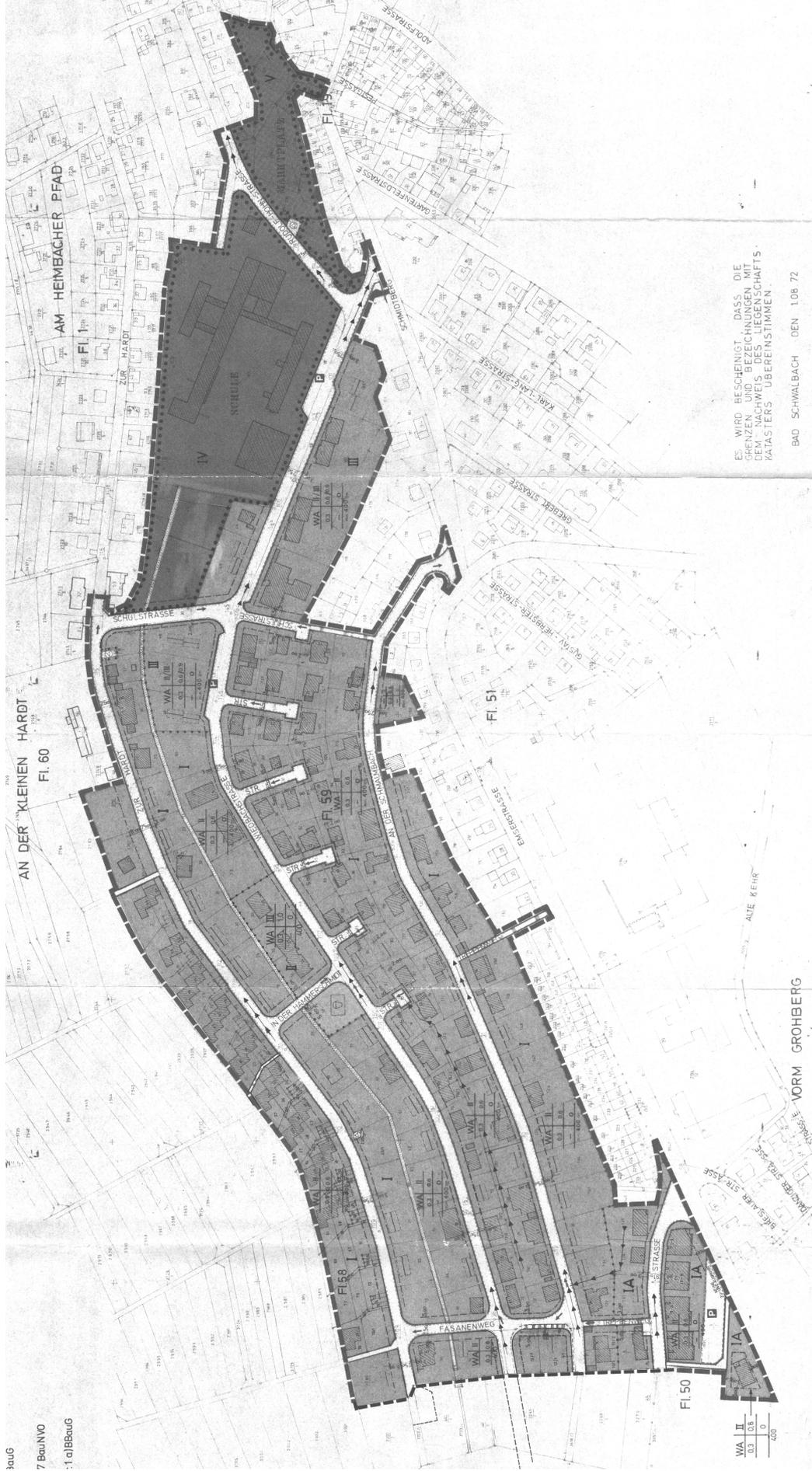
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE
GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT
DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-
KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

BAD SCHWALBACH DEN 1.08.72

KATASTERAMT

baug

7 BauNVO
:1:0/BauG



ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE
GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN MIT
DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTS-
KATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

BAD SCHWALBACH DEN 1.08.72

WA II	0,3
WA III	0,3
WA IV	0,3
WA V	0,3
WA VI	0,3
WA VII	0,3
WA VIII	0,3
WA IX	0,3
WA X	0,3
WA XI	0,3
WA XII	0,3
WA XIII	0,3
WA XIV	0,3
WA XV	0,3
WA XVI	0,3
WA XVII	0,3
WA XVIII	0,3
WA XIX	0,3
WA XX	0,3
WA XXI	0,3
WA XXII	0,3
WA XXIII	0,3
WA XXIV	0,3
WA XXV	0,3
WA XXVI	0,3
WA XXVII	0,3
WA XXVIII	0,3
WA XXIX	0,3
WA XXX	0,3

ZEICHENERKLÄRUNG

	ALLGEMEINE WOHNGBIETE § 4 BauNVO
	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF, § 5 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 f) BBauG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, § 5 Abs. 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a) BBauG § 16 u. 17 BauNVO
II/III	MINDESTGRENZE / HÖCHSTGRENZE DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, § 5 Abs. 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a) BBauG § 16 u. 17 BauNVO
0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ, § 5 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a) BBauG § 16 u. 17 BauNVO
0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ, § 5 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 a) BBauG § 16 u. 17 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE, DOPPELHÄUSER SIND ZULÄSSIG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 b) BBauG § 22 u. 23 BauNVO
	BAUGRENZE, § 9 Abs. 1 Nr. 1 b) BBauG § 22 u. 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN  TREPPENWEG, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN, § 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG
	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGSANLAGEN (HIER UMFORMERSTATION) § 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BBauG
	FÜHRUNG DER HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 5 Abs. 2 Nr. 4 u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG
	KINDERSPIELPLATZ, § 5 Abs. 2 Nr. 5 u. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, § 16 Abs. 4 BauNVO
	FESTSETZUNG DER FIRSTRICHTUNG UND SCHEMATISCHE BÄUKÖRPERANGABE
	BESTEHENDE GEBÄUDE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 5 BBauG

BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
§ 6 Z	GFZ		
	BAUWEISE		
MINDESTBAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE			

FÜLLSCHEMA

TEILGEBIET IA	II ALS HÖCHSTZULÄSSIG, FLACHDACH VERBINDLICH
TEILGEBIET I	II ALS HÖCHSTZULÄSSIG
TEILGEBIET II	III ALS HÖCHSTZULÄSSIG
TEILGEBIET III	III ALS HÖCHSTZULÄSSIG MINDESTENS II
TEILGEBIET IV	SONDERGEBIET „SCHULE“
TEILGEBIET V	MARKTPLATZFLÄCHE



SATZUNG

AUFGRUND DER §§ 5 UND 51 DER HGO VOM 25.2.1952 IN DER FASSUNG VOM 1.7.1960 GVBL. S. 47 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 9 UND 10 DES BUNDEBAUGESETZES VOM 23.6.1960 (BGBL. S. 341) UND § 29 (4) DER HESS. BAUORDNUNG VOM 6.7.1957, IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 4.7.1966 GVBL. I SEITE 171 UND § 1 DER ZWEITEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDEBAUGESETZES VOM 20.6.1961 (GVBL. S. 86), HAT DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.6.1976 FOLGENDEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

- 1) FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG DER BEBAUUNG GELTEN DIE IM PLAN EINGETRAGENEN ZEICHENERKLÄRUNGEN ALS VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN.
- 2) VERBINDLICHE FESTSETZUNG IST AUSSERDEM DIE BAUSATZUNG DER STADT BAD SCHWALBACH IN DER JEWELNS GÜLTIGEN FASSUNG.
- 3) DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE IST IM ZEICHENWERK FESTGELEGT.
- 4) IN DEN TEILGEBIETEN IA SIND NUR FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.
- 5) FÜR DIE STELLUNG DER GEBÄUDE IST DIE FIRSTRICHTUNG IM ZEICHENWERK VERBINDLICH FESTGESETZT.
- 6) DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DER HÖHENLAGE DER STRASSE.
- 7) DIE SOCKELHÖHE DARF BERGSEITIG 0,50m NICHT ÜBERSCHREITEN. SIE WIRD GEMESSEN ZWISCHEN DEM ANSCHNITT DES FESTGELEGTE N GELÄNDES AN DIE AUSSENWAND UND OBERKANTE FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES. ERDAUFFÜLLUNGEN BZW. ABGRABUNGEN IM ZUGE DER BAUMASSNAHME ÜBER 1,30m HOHE ZUR ANHEBUNG BZW. ABSENKUNG DER HOHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS SIND UNZULÄSSIG. BEI HANGLAGE IST NUR 1 KELLERGE SCHOSS ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG. ERFORDERT DIE HANGLAGE 2 KELLERGE SCHOSS, SO IST BEI MEHRGESCHOSSIGER BAUWEISE DIE ERLAUBTE GESCHOSSZAHL UM EIN VOLLGESCHOSS ZU REDUZIEREN.
- 8) IN BAULÜCKEN IST DIE DACHNEIGUNG DER NACHBARBEBAUUNG ANZUPASSEN.
- 9) DURCHGEHENDE DACHGAUPEN UND DACHEINSCHNITTE SIND BIS 6/10 DER GEBÄUDELÄNGE ZULÄSSIG, WOBEI DER MINDESTABSTAND VOM ORTGANG 2,00m BETRAGEN MUSS. DIE ANSICHTSFLÄCHE DER DACHGAUPE IST IN VOLLEM UMFANG ALS FENSTERFLÄCHE AUSZUBILDEN. DIE SEITLICHEN SICHTFLÄCHEN DER DACHGAUPEN UND DACHEINSCHNITTE SIND, WENN NICHT ALS FENSTER AUSGEBILDET, ZU VERSCHALEN.
DIE TRAUFE DES HAUPTDACHES DARF NICHT UNTERBROCHEN WERDEN.
- 10) HAT DAS BAUGRUNDSTÜCK MEHR ALS 15% GEFÄLLE ODER IST DAS KELLERGE SCHOSS TALSEITIG ÜBER 0,50m SICHTBAR, SO DARF DER NEIGUNGSWINKEL DES DACHES 35° NICHT ÜBERSTEIGEN. WIRD DIE SICHT DES KELLERGE SCHOSSES DURCH ANSCHÜTTUNG VERDECKT, SO GILT DAS GLEICHE, WENN DER BÖSCHUNGSWINKEL VON DER OBERKANTE ANSCHÜTTUNG BIS ZUR BAUGRENZE 30° ÜBERSTEIGT.
- 11) ZUR DACHDECKUNG DARF KEIN MATERIAL IN HELLEN FARBTÖNEN VERWENDET WERDEN. BEI FLACHDÄCHERN IST KIESSCHÜTTUNG ZULÄSSIG.
- 12) HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN GEBÄUDE- UND STRASSENBE GRENZUNGS LINIE SIND DURCH BÖSCHUNGEN AUSZUGLEICHEN, SO FERN NICHT EINE STÜTZMAUER ERRICHTET WIRD, DIE NICHT HÖHER ALS 1,50m SEIN DARF, GERECHNET VON OK STRASSE. STÜTZMAUERN DÜRFEN NUR DANN HÖHER AUSGEBILDET WERDEN, WENN DIES ZUR SICHERUNG DER STRASSE NOTWENDIG IST.
- 13) EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DER STRASSENBE GRENZUNGS LINIE UND DEN VORGÄRTEN DÜRFEN BERGSEITIG EINE HÖHE VON 1,20m, TALSEITIG EINE HÖHE VON 1,00m NICHT ÜBERSCHREITEN. HECKEN ALS EINFRIEDIGUNG SIND ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,40m NICHT ÜBERSCHREITEN WERDEN. STÜTZMAUERN ERRICHTET, SIND SOCKELMAUERN UNZULÄSSIG.
- 14) DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN DER STRASSE UND DEN GEBÄUDEN SIND ALS VORGÄRTEN LANDSCHAFTSGÄRTNERISCH ZU GESTALTEN.
- 15) ABGRABUNGEN UND EINSCHNITTE IN DIE VORGÄRTEN FÜR EINFÄHRTEN UND EINSTELLPLATZE SIND ABZUBÖSCHEN. STÜTZMAUERN VON MAX. 1,50m HÖHE SIND ZULÄSSIG.
- 16) BEI GEBÄUDEN, DEREN ABSTAND WENIGER ALS 35,00m ZUM WALD BETRÄGT, SIND BAUAUFSICHTLICH ZUGELASSENE FUNKENFLUGFÄNGER EINZUBAUEN. DIESE BAUHERRN HABEN EINEN ENTSPRECHENDEN HAFTAUSSCHLIESSUNGSVERTRAG MIT DEM WALDEIGENTUMER ABZUSCHLIESSEN.
- 17) DIE STROMVERSORGUNG UND TELEFONZULEITUNG ERFOLGT DURCH ERDKABEL.
- 18) IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) UND IM REINEN WOHNGEBIET (WR) SOLLEN MINDESTENS 8/10 DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GÄRTNERISCH ANGELEGT UND UNTERHALTEN WERDEN. ZUR GÄRTNERISCHEN GESTALTUNG GEHÖRT AUCH DIE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN. VORHANDENE GESUNDE BÄUME SIND ZU ERHALTEN, SO FERN SIE NICHT UNZUMUTBARE NACHTEILE ODER BELÄSTIGUNGEN FÜR DIE BENUTZER DER BAULICHEN ANLAGE ODER FÜR DIE NACHBARSCHAFT BEWIRKEN.

VERMERKE

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 17.7.1972 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 17.7.1972

DER STADTVERORDNETENVORSTEHER STELLV.

O. Eierle

(O. EIERLE)

DER STADTVERORDNETE

Winter

(WINTER)

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 18.8.1975 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 18.8.75

DER STADTVERORDNETENVORSTEHER

H. Geismar

(GEISMAR)

DIE STADTVERORDNETEN

Mernberger

(MERNBERGER)

Baptistella

(BAPTISTELLA)

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 1.9.1975 BIS 3.10.1975 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 21.8.1975 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 10.10.1975



DER MAGISTRAT

Woytke

BÜRGERMEISTER

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT NACH § 10 BBauG DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 14.6.1976 (DATUM DES BESCHLUSSES)

DER STADTVERORDNETENVORSTEHER

H. Geismar

(GEISMAR)

DIE STADTVERORDNETEN

Wendker

(WENDKER)

Von Knoop

(VON KNOOP)

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBauG MIT VERFÜGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN.

Darmstadt, den 21.10.1976

mit Vfg. vom 21.10.1976

Az. V/3-61 d 04/01

Darmstadt, den 21.10.1976

Der Regierungspräsident

Im Auftrag



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES, SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 1.11.1976 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BAD SCHWALBACH, DEN 1.11.1976

DER MAGISTRAT

BÜRGERMEISTER

SWA ADOLFSECK B-PLAN

20.5.77

Bekanntmachungen

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Bebauungsplänen, die vor dem 1. Januar 1977 genehmigt und veröffentlicht worden sind.

Für die nachstehend aufgeführten Bebauungspläne weist der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach aufgrund des Artikel 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1973 (BGBl. I S. 2221) i. V. mit § 155 a BBauG i. d. F. vom 18. 8. 1978 (BGBl. I S. 2256) auf folgendes hin:

Sollte beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes eine Verfahrens- oder Formvorschrift des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) verletzt worden sein, so ist dieser Fehler nur beachtlich, wenn er innerhalb der Frist eines Jahres, beginnend mit dieser Bekanntmachung, beim Magistrat der Stadt Bad Schwalbach - Stadtbaumeister - Bad Schwalbach, Brunnenstraße 53, schriftlich bezeichnet und geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

- Kernstadt Bad Schwalbach**
Bebauungsplan „An der Schmalzmach“ TP Nr. 1, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 21. 10. 1978
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Wiedbachstraße, An der Schmalzmach, Faanenweg, Schulstraße, In der Hammerschmidt, Hardtstraße.
- Bebauungsplan „Im Grohberg“ TP Nr. 2, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 9. 8. 1973
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Breslauer Straße, Königsberger Straße, Am Grohberg, Dresdener Straße.
- Bebauungsplan „Vorn Beutelstein“ TP Nr. 4, genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11. 8. 1978
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Eichendorffstraße, Ruhlebenstraße, Rheinstraße.
- Stadtteil Adolfseck**
Bebauungsplan „Im Bangert“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15. 5. 1963
Az.: III 3a gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Limesstraße
- Stadtteil Fischbach**
Bebauungsplan „Acker beim Dorf“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 17. 4. 1968
Az.: III 3a gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Waldstraße, Zur Fischbachhöhe.
- Bebauungsplan „In der Wolfsgrub“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 2. 2. 1972
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Zur Fischbachhöhe.
- Stadtteil Heimbach**
Bebauungsplan „Heimbach „Bergstraße — Danziger Straße“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 7. 1. 1968 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Bergstraße, Am Sonnenhang, An der Nord.
- Bebauungsplan Heimbach 1 — 1. Änderung genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14. 9. 1976
Az.: V/3 61d 01/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Am Sonnenhang, An der Nord.
- Stadtteil Hettenhain**
Bebauungsplan für die Gebiete „An den Nußbäumen“ und „In der schlimmen Gewinn“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29. 6. 1970
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Hamsterweg, Nußbaumstraße.
- Bebauungsplan Hettenhain 1 — 1. Planänderung genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 9. 7. 1976
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Hamsterweg, Nußbaumstraße.
- Bebauungsplan Hettenhain 2 „Hohlweg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 3. 8. 1976
Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
- Bebauungsplan Hettenhain 3 „Hamsterwegverlängerung“ genehmigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 3. 8. 1976
Az.: V/3 — 61d 01/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960
Hamsterweg, Schwalbacher Straße.

14 SU 2.0

Stadtteil Langensiefen Bebauungsplan „Unter dem Ehweg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 5. 8. 1964 Az.: III 3a gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960	Ehweg, Neustraße
Bebauungsplan „Unter dem Ehweg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 5. 3. 1970 Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG	Ehweg, Neustraße
Stadtteil Lindschied Bebauungsplan „Gemeinde Lindschied“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 7. 11. 1969 Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960	Hauptstraße, Heuberg, Im Kirschgarten, Kambler Weg, Milchberg, Pfahlweg, Sauerberg, Steinstraße, Talblick
Bebauungsplan „Sauerberg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 26. 8. 1971 Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960	Sauerberg
Stadtteil Ranschied Bebauungsplan „Hollerberg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 18. 4. 1963 Az.: III 3a gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960	Eichenstraße, Höllerberg- straße, Forststraße
Bebauungsplan „Am Hollerberg“ genehmigt durch Verfügung des Regierungs- präsidenten vom 4. 6. 1971 Az.: V/3 — 61d 04/01 gem. § 11 BBauG vom 23. 6. 1960	Tannenstraße, Birken- straße, Lärchenstraße, Höhenstraße, Eichen- straße, Forststraße
Bad Schwalbach, den 13. Mai 1977.	Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach Fleischer Bürgermeister