

BEBAUUNGSPLAN TP 10

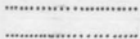
„AM HÖHBERG“ BAD SCHWALBACH

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH DEM STANDE VOM ÜBEREINSTIMMEN.

Bad Schwalbach, den

KATASTERAMT
im Auftrag:

PFLANZGEBOT

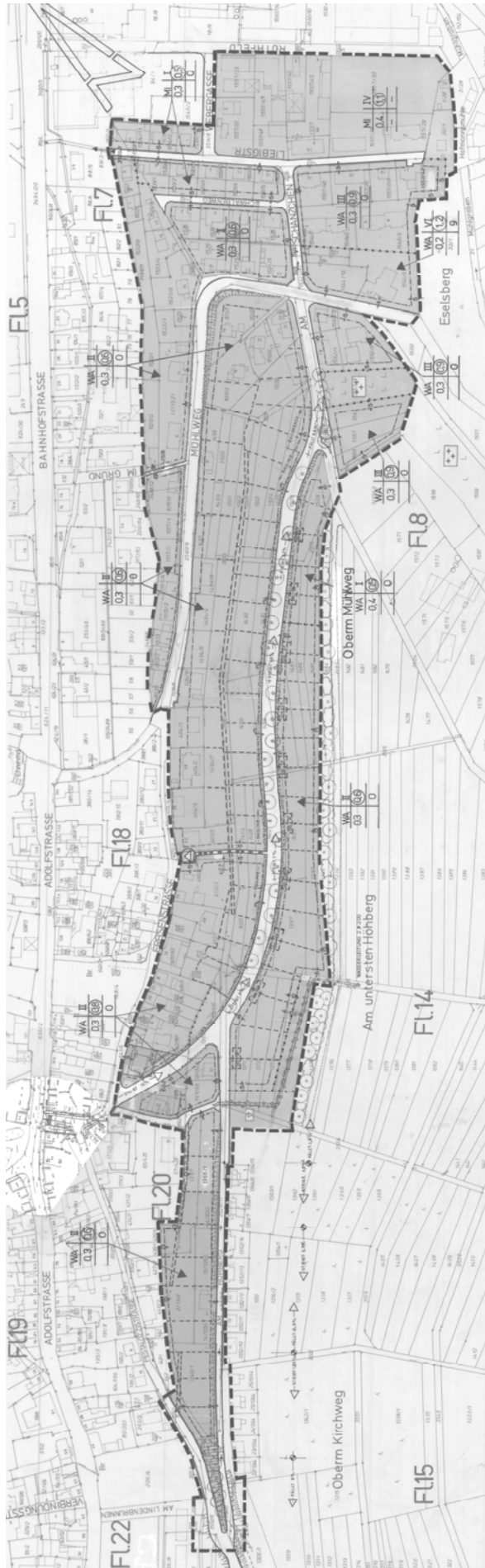


ORTSRANDWEG

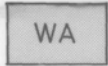


ANPFLANZEN VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN:

BERGAHORN	(ACER PSEUDO-PLATANUS)
TRAUBENEICHE	(QUERCUS -PETREAE)
VOGELKIRSCH	(PRUNUS AVIUM)
HAINBUCH	(CARPINUS BETULUS)
EBERESCH	(SORBUS AUCUPARIA)
FELDAHORN	(ACER CAMPESTRE)



ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



MISCHGEBIET



II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

①,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

0 OFFENE BAUWEISE g GESCHLOSSENE BAUWEISE

----- BAUGRENZE

----- BAULINIE

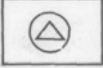
===== VERKEHRSFLÄCHEN  TREPPENWEGE

===== STRASSENBEGRENZUNGSLINIE U. SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

~~~~~ STÜTZMAUERN

~~~~~ BÖSCHUNGEN

---o---o---o--- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH


 FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGENSANLAGEN
HIER „UMFORMERSTATION“

 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

 ISRAELITISCHER FRIEDHOF

..... ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

 SPIELPLATZ  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

 GARAGEN / STELLPLÄTZE

----- VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| BAUGEBIET | ZAHL DER VOLLGE-
SCHOSSE |
| GRZ | GFZ |
| | BAUWEISE |
| MINDESTGRUNDSTÜCKS-
GRÖSSE | |

FÜLLSCHEMA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WEITERE FESTSETZUNGEN

BEI GEBÄUDEN, DEREN ABSTAND WENIGER ALS 35,00 M ZUM WALD BETRÄGT, SIND BAUAUFSICHTLICH ZUGELASSENE FUNKENFLUGFÄNGER EINZUBAUEN. DIESE BAUHERREN HABEN EINEN ENTSPRECHENDEN HAFTAUSSCHLIEBUNGSVERTRAG MIT DEM WALDEIGENTÜMER ABZUSCHLIEßEN.

BAUGESTALTUNG

1. DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DER HÖHENLAGE DER FERTIGEN STRASSE (STRASSENACHSE).
2. BERGSEITIG DER STRASSE "AM HÖHBERG" AB SPIELPLATZ SIND DIE GARAGEN (STELLPLATZE WECHSELSEITIG AN DER GRENZE ZU ERRICHTEN. DIE GARAGENDÄCHER DÜRFEN NICHT ALS TERRASSE BENUTZT WERDEN. DER ABSTAND ZUR STRASSENGRENZE WIRD AUF MINDESTENS 1,00 M FESTGELEGT.
3. STELLUNG DER GEBÄUDE
FIRSTRICHTUNG UND TRAUFE PARALLEL ZUR STRASSE.
4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE:
 - A) BEBAUUNG TALSEITIG DER GEPLANTEN STRASSE
DIE OBERKANTE KELLERDECKE 0,50 M (GEMESSEN AB FERTIGE STRASSEDECKE (ACHSE). FIRSHÖHE 7,00 M; DACHNEIGUNG 0° BIS 35°.
DIE HÖHE DER GEBÄUDEAUBENKANTE HANGABWÄRTS RICHTET SICH NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG BZW. NACH DEM WINKEL DER GRUNDSTÜCKSGRENZE BEZOGEN AUF DIE WAAGRECHTE VON 60°.
 - B) BEBAUUNG OBERHALB DER PROJEKTIERTEN STRASSE
DIESER BEREICH TEILT SICH IN ZWEI GEBIETE AUF.
 1. GEBIET: VOM AUSGEWIESENEN KINDERSPIELPLATZ BIS GRUNDSTÜCK LAUFENDE NUMMER 16, ENTSPRECHEND DER GEPLANTEN AUFTEILUNG
DIE OBERKANTE KELLERFUßBODEN MAXIMAL 1,70 M, GEMESSEN VON DER FERTIGEN STRASSEN OBERFLÄCHE (ACHSE) + 2 VOLLGESCHOSSE. DIE FIRSHÖHE DARF MAX. 8,30 M BETRAGEN, GEMESSEN AB FERTIGE STRASSEDECKE (ACHSE).
 2. DIESES TEILGEBIET ERFAßT DEN BEREICH GRUNDSTÜCK LAUFENDE NUMMER 17 BIS STRASSE "AM SCHÄNZCHEN"
DIE FIRSHÖHE DARF MAXIMAL 7,30 M BETRAGEN, GEMESSEN AB FERTIGE STRASSE (ACHSE).
5. PFLANZGEBOT
DIE DARGESTELLTE ORTSRANDEINGRÜNUNG ENTLANG DER SÜDLICHEN GRENZE DES BAUGEBIETES ZWISCHEN BEBAUUNGSPLANGRENZE UND DEM GEPLANTEN WEG (FLURSTÜCKE 1375, 1395 u. 1485) IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES.
DIE BEPFLANZUNG ERFOLGT AUF STADTEIGENEN GRUNDSTÜCKEN IM RAHMEN DER Z.Z. LAUFENDEN FLURBEREINIGUNG. DABEI WIRD DIE IN DER LEGENDE AUFGEFÜHRTE ARTEN-ZUSAMMENSETZUNG FESTGELEGT.

SATZUNG

AUFGRUND DER §§ 5 UND 51 DER HESSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (HGO) IN DER FASSUNG VOM 1. JULI 1960 (GVBL. 1960 S. 103; BERICHTIGT S. 164, MEFRFACH GEÄNDERT ZULETZT DURCH ÄNDERUNGSGESETZ VOM 30.8.1976 (GVBL. 1976 I S. 325, EINGLIEDERUNGSGESETZ VOM 14. JULI 1977, GVBL. 1977 I S. 319) UND DES § 118 ZIFF. 1, 2, 3 UND 5 DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) IN DER FASSUNG VOM 16.12.1977 (GVBL. 1978 I S. 2), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6. JUNI 1978 (GVBL. I S. 317) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNE VOM 20.6.1961 (GVBL. S. 86) ZULETZT GEÄNDERT AM 9. MAI 1977 (GVBL. I S. 182) ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 FF) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 NR. 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3. DEZEMBER 1976 (BGBl. I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6. JULI 1979 (BGBl. I S. 949) HAT DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 29.3.1982 FOLGENDE SATZUNG BESCHLOSSEN.

§ 1

GELTUNGSBEREICH UND UMFANG

DIESE SATZUNG GILT FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN TP 10 "AM HÖHBERG" DARGESTELLTEN BEREICH UND IST NUR IN VERBINDUNG MIT DEM VORGENANNTEN BEBAUUNGSPLAN GÜLTIG.

VERBINDLICHE FESTSETZUNG IST AUßERDEM DIE BAUSATZUNG DER STADT BAD SCHWALBACH IN DER JEWELIS GÜLTIGEN FASSUNG.

§ 2

Dachform

- a) Zulässig sind Flach- sowie Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung von 35°.
- b) In Baulücken ist die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.
- c) Durchgehende Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis 6/10 der Gebäudelänge zulässig, wobei der Mindestabstand vom Ortgang 2,00 m 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.
- d) Zur Dachdeckung darf kein Material in hellen Farbtönen verwendet werden. Bei Flachdächern Kiesschüttung zulässig.

§ 3

Baugestaltung

- a) Aus städteplanerischen Gründen - aufgelockerte Bebauung - wird die Frontlänge der Baugrundstücke auf 22,00 m mit einer Abweichung von + - 5,00 m festgelegt.
- b) Bei Teilung eines Baugrundstückes sind für jede Teileinheit die erforderlichen Einstellplätze gemäß Satzung der Stadt Bad Schwalbach nachzuweisen. Eine Ablösung ist nicht zulässig.

§ 4

Außenanlagen

1. Höhenunterschiede zwischen Gebäude- und Straßenbegrenzungslinie werden durch Böschungen ausgeglichen, sofern nicht eine Stützmauer errichtet wird, die nicht höher als 1,50 m sein darf, gerechnet von Oberkante fertige Straße. Stützmauern dürfen nur dann höher ausgebildet werden, wenn dies zur Sicherung der Straße notwendig ist.
2. Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten dürfen bergseitig eine Höhe von 1,20 m, talseitig eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigungen sind zulässig. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Werden Stützmauern errichtet, sind Sockelmauern unzulässig.
3. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen.
4. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

5. Abgrabungen und Einschnitte in die Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschten. Stützmauern von max. 1,50 m Höhe sind zulässig.
6. Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und in angemessenem Umfang mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen. Auf je 100 m² Grundstücksfläche muß mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (auch Obstbaum) gepflanzt werden (§ 9 (1) Ziffer 15 BBauG).
7. Der vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen, gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzbepflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen DIN 18 920, Oktober 1973)".

§ 5

Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 Hess. Bauordnung finden Anwendung.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesgesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 2.1.1975 (BGBl. I S. 80, berichtigt S. 520 geändert durch Gesetz vom 20.8.1975 BGBl. I S. 2189 und durch Gesetz vom 5.10.1978 BGBl. I 1645) ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Veröffentlicht:

Aar-Kurier am: 3.3.1983

Aar-Bote am: 3.3.1983

VERMERKE

1. FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES BEBAUUNGSPLANES BESTEHT EINE SATZUNG.
2. GEMÄß § 20 (1) DES GESETZES ZUM SCHUTZE DER KULTURDENKMÄLER (DENKMALSCHUTZGESETZ) VOM 23.9.1974 (GVBl. I Nr. 31/74, S. 450) SIND U. A. BEI ERD- UND BAUARBEITEN ENDECKTE BODENDENKMÄLER (Z. B. GESCHICHTLICHE MAUERRESTE, TONSCHERBEN USW.) DER DENKMALFACHBEHÖRDE - HESSISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 6202 WIESBADEN-BIEBRICH, SCHLOß ODER DEM KREISAUSSCHUSS - UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE - 6208 BAD SCHWALBACH 1, BAHNHOFSTRASSE 12, ANZUZEIGEN.

ANZEIGEPFLICHTIG SIND GEM. § 20 (2) DES DENKMALSCHUTZGESETZES DER ENTDECKER, DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER, SOWIE DER LEITER DER ARBEITEN, BEI DENEN DIE SACHE ENDECKT WIRD.

DER FUND UND DIE FUNDSTELLE SIND BIS ZUM ABLAUF EINER WOCHE NACH DER ANZEIGE IM UNVERÄNDERTEN ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE VOR GEFAHREN FÜR DIE ERHALTUNG DES FUNDDES ZU SCHÜTZEN.

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE VORGENANNTE AUFLAGEN SIND GEM. § 27 (1) DENKMALSCHUTZGESETZ ORDNUNGSWIDRIGKEITEN. DIE ORDNUNGSWIDRIGKEIT KANN GEM. § 27 (2) DENKMALSCHUTZGESETZ MIT EINER GELDBÜBE BIS ZU 50.000,-- DM GEAHNDET WERDEN.

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 19. November 1979 DIE
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES TP 10 "AM HÖHBERG" BAD SCHWALBACH KERNSTADT
BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 20.11.1979

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2A BBAUG WURDE ENTSPRECHEND DEN VERFAHRENSVOR-
SCHRIFTEN AM 10. März 1980 DURCHFÜHRT.

BAD SCHWALBACH, DEN 11.3.1980

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT AM 29. März 1982 DEN ENTWURF
DES BEBAUUNGSPLANES TP 10 "AM HÖHBERG" BAD SCHWALBACH KERNSTADT BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 30.3.1982

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES TP 10 "AM HÖHBERG" BAD SCHWALBACH KERNSTADT
MIT BEGRÜNDUNG HAT IN DER ZEIT VOM 9. August 1982 BIS 10. September 1982
(EINSCHLIEBLICH) ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 13.9.1982

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG HAT NACH § 10 BBAUG DEN BEBAUUNGSPLAN
TP 10 "AM HÖHBERG" BAD SCHWALBACH KERNSTADT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAD SCHWALBACH, DEN 7. FEBRUAR 1983

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN DARMSTADT:
MIT AUSNAHME DER ROT UMRANDETEN FLÄCHEN GENEHMIGT.
VERFÜGUNG VOM 11.5.1983

V/3 - 61d 04/01

Darmstadt, den 11.5.1983

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

im Auftrag:

(DS)

BEITRITTSBESCHLUSS STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.5.1984

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES TP 10 "AM HÖHBERG" BAD SCHWALBACH KERN-
STADT MIT BEGRÜNDUNG SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM.
§ 12 BBAUG SIND AM 3.7.1984 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

BAD SCHWALBACH, DEN

(DS)

FLEISCHER
BÜRGERMEISTER

VERÖFFENTLICHT VOM 16.7.1984 BIS 17.8.1984