

STADT BAD SCHWALBACH

BEBAUUNGSPLAN TP 17 EMSER STRASSE / FASANENWEG

== 2. Änderung ==

NASSAUISCHE
HEIMSTÄTTE



WOHNUNGS- UND
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH
ORGAN DER
STAATLICHEN
WOHNUNGSPOLITIK

FRANKFURT AM MAIN

www.naheimst.de

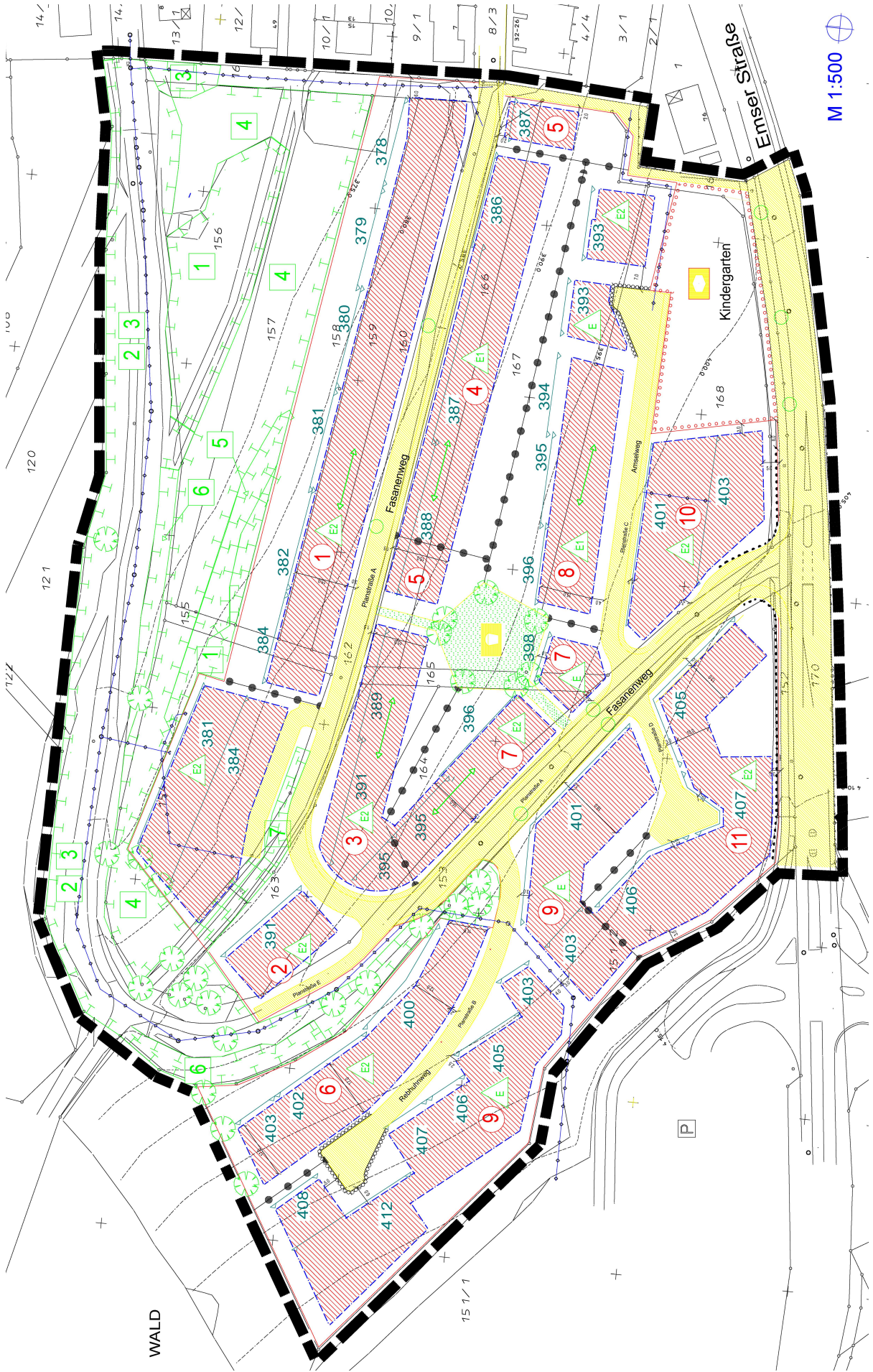
Datum	Fassung/Bezeichnung	Bearbeiter
02/05	5.10 Beteiligung 2. Änderung	Röck
08/05	5.11 Satzung 2. Änderung	Röck

Durch Konvertierung der Original-Daten SPIRIT 10 in Nemetschek Allplan FT 2003 treten unwesentliche Abweichungen im Erscheinungsbild auf Sept 2005

HINWEIS:

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Emser Straße/ Fasanenweg", inkraft getreten am 28. 5. 1993.

Auf die besondere Genehmigungspflicht für Bauvorhaben und Rechtsvorgänge gem. §§ 144, 169 BauGB (Entwicklungsgenehmigung) bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung wird hingewiesen.



M 1:500



PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BAUGB

 Geltungsbereich A des Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Geltungsbereich B auf gesondertem Blatt (Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) aufgehoben.

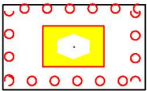
ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen sind für Gemeinbedarfseinrichtungen (zB. Kindergarten) zulässig.



Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR [m²] Größe der Grundfläche (max.)

H [m] Gesamthöhe baulicher Anlagen (max.) über

398

[m ü NN]

festgesetzter Geländeoberfläche

Liegt die talseitige Außenwand eines Gebäudes in 2 Abschnitten der festgesetzten Geländeoberfläche, so ist die niedrigere Geländeoberfläche maßgeblich.

F [m²] Mindestfläche des Baugrundstücks

B [m] Mindestbreite des Baugrundstücks

Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen



Abgrenzung unterschiedlicher

Baugebiete



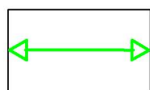
- ① GR 140, H 11, B 14, 2 Wo
- ② GR 140, H 11, F 300, 2 Wo
- ③ GR 140, H 9, F 400, 2 Wo
- ④ GR 100, H 8, B 14, 2 Wo
- ⑤ GR 120, H 8, F 400, 2 Wo
- ⑥ GR 120, H 10, F 400, 2 Wo
- ⑦ GR 140, H 10, F 400, 2 Wo
- ⑧ GR 100, H 11, B 12, 2 Wo
- ⑨ GR 140, H 11, F 400, 2 Wo
- ⑩ GR 100, H 10, F 300, 2 Wo
- ⑪ GR 120, H 11, F 400, 2 Wo

Durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen darf einschl. der festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,45 nicht überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

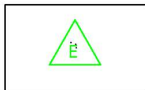
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) als Gebäude sind nur als untergeordnete Gebäude ohne Aufenthaltsräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer talseitigen Gesamthöhe von 3,5 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, BAUWEISE

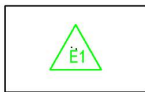
--- Baugrenze (oberirdisch)



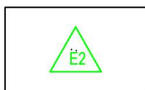
Hauptfirstrichtung



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser mit einseitigem seitlichen Grenzabstand zulässig



abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser
- in offener Bauweise oder
- mit einseitigem seitlichen Grenzabstand
zulässig



1 m Freihaltezone für Wendehammer,
keine baulichen Anlagen oder Einfriedungen zulässig.

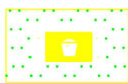
SONSTIGE NUTZUNGEN



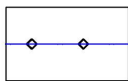
Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbaumpflanzung
(Standort angenähert)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (Kleinkinder)



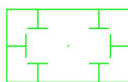
Führung von Abwasserleitungen (außerhalb der Verkehrsflächen)

LÄRMSCHUTZ

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist in den Baugebieten

⑩ – ⑪ sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nach den Anforderungen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5, auszuführen.

REGELUNGEN ZU NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MASSNAHMEN (siehe auch Detaillierung im Landschaftsplan):



Erhalt von Feldholzinseln und Hecken/Gebüsch



Erhalt der wegebegleitenden und gehölbegleitenden Säume

3

Erhalt von Baumgehölzen, Baumhecken, Baumgruppen

4

Erhalt von extensiven Glatthaferwiesen

5

Erhalt von heckenbegleitenden mageren Krautsäumen

6

ungelenkte Sukzession mit Xerothermcharakter in Böschungsbereichen

7

Anlage einer Hecke



Anpflanzen eines großkronigen gebietsheimischen Laubbaumes gem. Artenliste im Landschaftsplan (Standort angenähert)

Die privaten Grundstücke sind entlang der Nachbargrenzen mit einer Lebendeinfriedung aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen, min. einreihig, Ziergehölzanteil max. 30%

Auf den privaten Baugrundstücken sind großkronige, gebietsheimische Laubbäume gem. Artenliste im Landschaftsplan mindestens wie folgt anzupflanzen:

- in den Baugebieten ① - ⑧, ⑩ - ⑪ 1 Baum
- im Baugebiet ⑨ 2 Bäume

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm zu verwenden.

SATZUNG GEM. § 81 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)

DACHGESTALTUNG

Die Dachneigung hat 30° - 40° zu betragen . Für Dachaufbauten beträgt die Dachneigung allseits mindestens 20°.

Die Dacheindeckung ist in dunklen Erdfarben vorzunehmen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten (mit und ohne Rücksprung von der darunter liegenden Außenwand) sowie Dacheinschnitte sind pro Gebäudeseite zweimal mit einer Gesamtbreite von max. 4 m zulässig.

Der seitliche Abstand zwischen Aufbauten muß mindestens der Breite von einem der Aufbauten entsprechen, Abstand zwischen Aufbau und seitlicher Außenwand des darunter liegenden Geschosses min. 1,5 m. Höchster Punkt des Aufbaus min. 1,0 m unter Firsthöhe des Hauptdachs.

STELLPLÄTZE

Im Baugebiet ④ sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Geschossen unter der festgesetzten Geländeoberfläche zu errichten.

SATZUNG GEM. § 42 HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)

VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen zu sammeln und als Brauchwasser mit getrenntem Leitungsnetz zu verwenden.

Die Sammelanlagen sind mit einem Mindestvolumen von 5 m³ (Abflußgröße: 25 Liter pro m² projizierter Dachfläche) zu errichten, mit einem Überlauf an das Kanalnetz und mit einem Wasserzähler an der Entnahmestelle zu versehen.

Ausnahmen von der Verwendung des Niederschlagswassers innerhalb von Gebäuden sind bei gesundheitlichen Bedenken zulässig (zB. Kindergarten). Sie entbinden nicht von der Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers außerhalb von Gebäuden (Gartenbewässerung).

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I 2253)

BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.4.1993 (BGBl I 622)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I 58)

Urfassung

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB am 3.7.1995

Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 BauGB in der Zeit
vom 26.1.1998 bis 27.2.1998 bzw. mit Schreiben vom 4.12.1997

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom 24.8.1998 bis 23.9.1998

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB am 22.3.1999
Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 14.5.1999 gez. Janisch
Bürgermeister

Genehmigung

Genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt
vom 15.7.1999

Az: V 32.2 - 61d 04/01 Bad Schwalbach 29

gez. i.A. Droukas

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am 15.2.2000

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I 58)

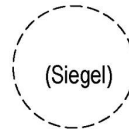
1. Änderung (vereinfachtes Verfahren)

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 11.12.2000

MEHRFERTIGUNG

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 4.1.2001 gez. Janisch
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB am 8.1.2001

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I 58)

2. Änderung (vereinfachtes Verfahren)

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 12.7.2004

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit

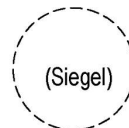
vom 1.6.2005 bis 1.7.2005

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 14.11.2005

MEHRFERTIGUNG

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den 21.11.2005 gez. Kalhoff
Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB am 19.11.2005