

BEBAUUNGSPLAN

TP 19

„HEIMBACHTAL“

STADT BAD SCHWALBACH

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 1.07.87, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der durch Verordnung geänderten Fassung vom 23.01.1990
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hess. Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.09.1980 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990
Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.02.1981

PLANUNG

STADTVERWALTUNG DER STADT BAD SCHWALBACH

ÜBERARBEITUNG

**DIPL. ING. ARCHITEKTEN BDA
PROF. V. FREISCHLAD + B. HOLZ**

BISMARCKSTRASSE 24 61 DARMSTADT TEL. 06151 293271

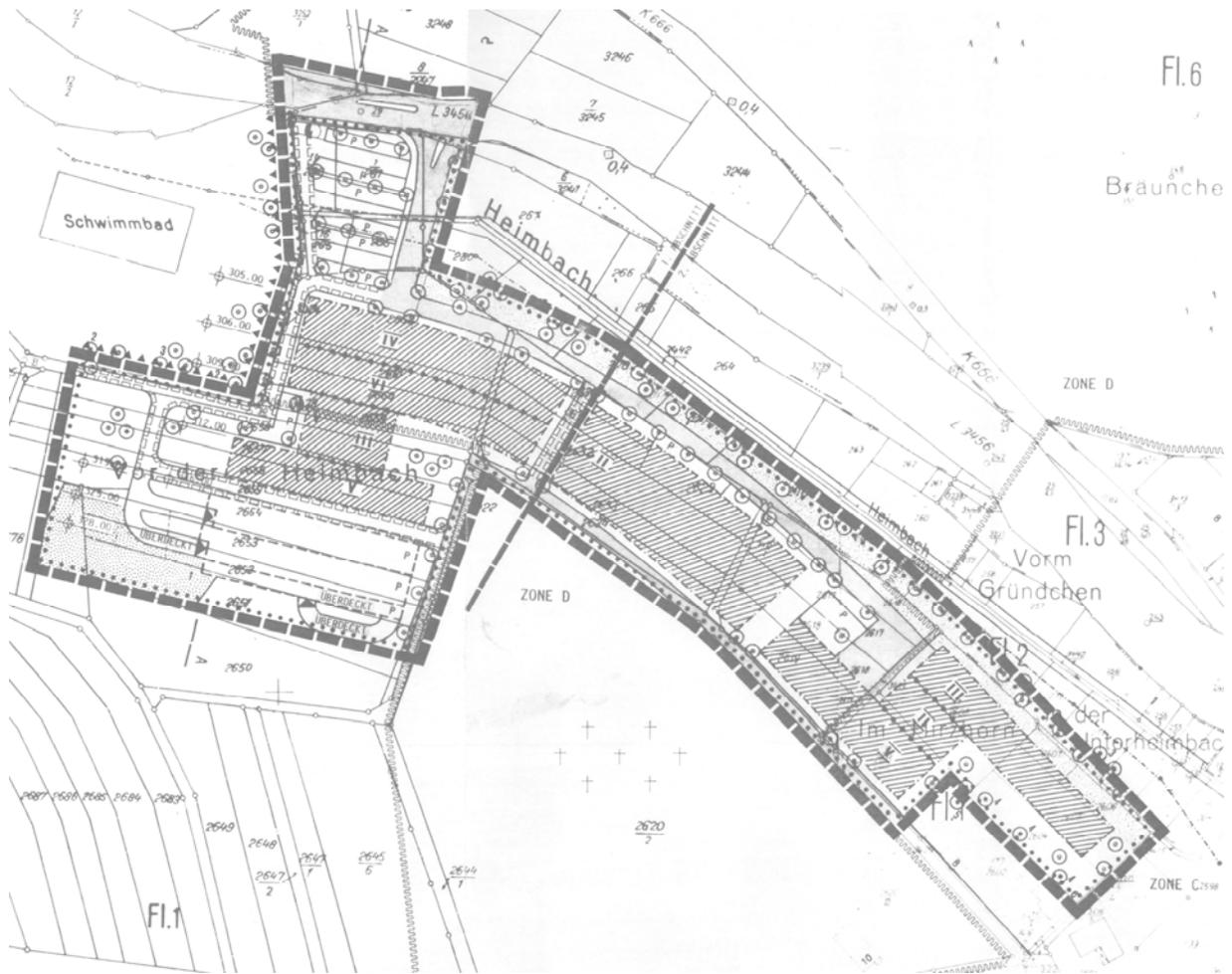
LANDSCHAFTSPLAN

J. BACKHAUS BDLA

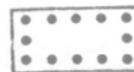
ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25000





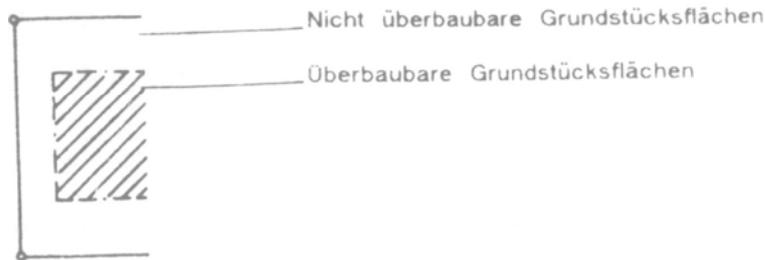
Gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) - geändert durch Verordnung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 127), und gemäß §§ 9 (1), 20 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 4 HeNatG.

- 
1.0 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- 
1.1 Abgrenzung von Bauabschnitten
- 
2.0 ABGRENZUNG ZWISCHEN GEBIETEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- 3.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 5 BauGB)
- 3.1 Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung -
- 
- 4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB + § 16 BauNVO)

Für den Plangeltungsbereich wird auf eine Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. (§ 16 (4) BauNVO)

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Grösse der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(§ 21 a (5) BauNVO)



II

4.2 Zahl der Vollgeschosse maximal
(§ 17 (4) + § 18 BauNVO)

5.0 BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG UND
HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 + 23 BauNVO)

5.1 Bauweise

Für den Plangeltungsbereich wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen geregelt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

305.00

5.3 Höhenquote Gelände z.B.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die First- bzw. Traufrichtung ist parallel zu den Haupthöhenlinien zu entwickeln.

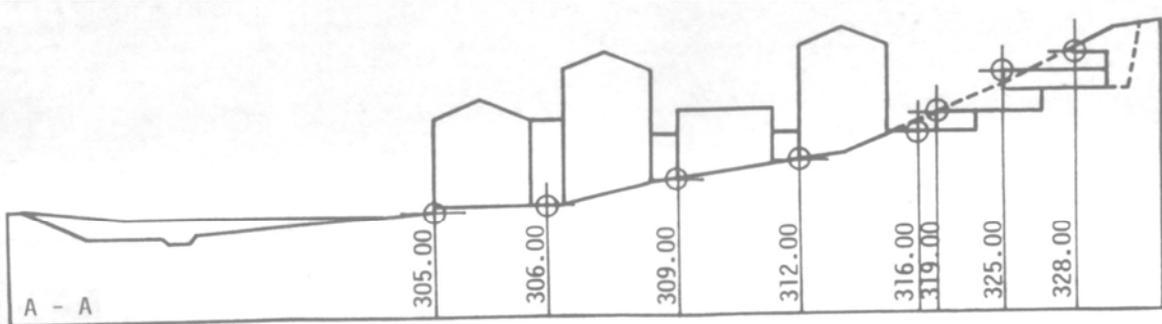
5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

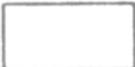
Die Höhe der Traufe ist bei der dreigeschossigen Bebauung auf max. 10,50 m, bei der viergeschossigen Bebauung auf max. 14,00 m, bei der fünfgeschossigen Bebauung auf max. 17,50 m, bei der sechsgeschossigen Bebauung auf max. 21,00 m über natürliches Gelände zu legen.

Parkpaletten sind in ihrer Brüstungsoberkante bis max. 3,00 m über OK natürliches Gelände zulässig.

Parkplätze sind dem natürlichen Geländeverlauf folgend anzulegen.

Die Höhenlage der Gebäude sowie der Parkpaletten des 1. Abschnitts wird entsprechend des exemplarischen Schnittes A-A festgesetzt.



- 6.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB + § 12 BauNVO)
- P 6.1 Parkplätze
-  6.2 Flächen für Parkpaletten
Flächen für Parkpaletten, aus Lärmschutzgründen Überdeckung
- 7.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  7.1 Öffentliche Verkehrsflächen: Strassen + Fußwege / Plätze
-  7.2 Private Verkehrsflächen, hier: befahrbare Erschliessungsstrassen
Private Verkehrsflächen, aus Lärmschutzgründen Überdeckung
- 7.3 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 (1) 24 BauGB)
-  Lärmschutzeinrichtung Höhe min. 1,00 m
- 8.0 GEFÄHRTEN- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) 21 BauGB)
- 8.1 Die Erschliessung innerhalb der Baugruppe ist, soweit sie nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sicherzustellen.
-  8.2 Öffentliches Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
- 8.3 Bestehender Schmutzwasserkanal mit Schächten
- 8.4 Vorhandene Bachverrohrung mit Schächten
- 9.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)
-  9.1 Öffentliche Grünfläche
- 10.0 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG
(§ 9 (1) 20 + 25 BauGB) in Verbindung mit § 4 HeNatG

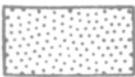
10.1 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Innerhalb überbaubarer Flächen dürfen Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in entsprechendem Umfang Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Während der Bauarbeiten ist zum Schutz der Heimbachtalaue mit Abstand von 10 m zum Bachlauf, zum Schutz des Schwimmbadareals auf der Grundstücksgrenze ein stabiler Bauzaun zu errichten und vorzuhalten.



Zu erhaltender Vegetationsbestand auf öffentlichen Grundstücksflächen:



1. Feldgehölz

2. Winterlinde (*Tilia Cordata*)
3. Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*)
4. Wildkirsche
5. Weide

10.2 Maß und Art der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksfreifläche

Die gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste nach 10.3 zu bepflanzen. Als Mindestgröße gilt für Laubbäume ein Stammumfang von 25/30 cm, dreimal verpflanzt.

Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3 m seitlich abgewichen werden. Die Pflanzungen sind artgerecht zu unterhalten.



Anzupflanzende Bäume gemäß Auswahlliste 10.3

10.3 Pflanzliste

Gehölze I. Ordnung

1.0	ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
2.0	ACER PSEUDOPLATANUS	Bergahorn
3.0	FRAXINUS EXCELSIOR	Esche
4.0	QUERCUS ROBUR	Stieleiche
5.0	TILIA PLATYPHYLLOS	Sommerlinde
6.0	TILIA PLATYPHYLLOS	Sommerlinde

Gehölze II. Ordnung

7.0	ACER CAMPESTRE	Feldahorn
8.0	ALNUS GLUTINOSA	Schwarzerle
9.0	BETULA PENDULA	Weißbirke
10.0	CARPINUS BETULUS	Hainbuche
11.0	PRUNUS AVIUM	Vogelkirsche
12.0	SORBUS AUCUPARIA	Eberesche

Gehölze III. Ordnung

13.0	ACER CAMPESTRE	Feldahorn
14.0	CORNUS MAS	Kornelkirsche
15.0	CORNUS SANGUINEA	Hartriegel
16.0	CORYLUS AVELLANA i.S.	Haselnuss
17.0	CRATAEGUS MONOGYNA	Weißdorn
18.0	EUONYMUS EUROPAEUS	Pfaffenhütchen

19.0	LIGUSTRUM VULGARE	Liguster
20.0	LONICERA XYLOSTEUM	Heckenkirsche
21.0	MALUS SYLVESTRIS	Wildapfel
22.0	PRUNUS SPINOSA	Schwarzdorn
23.0	ROSA CANINA	Hundsrose
24.0	SALIX CAPREA	Salweide
25.0	SAMBUCUS NIGRA	Holunder
26.0	SAMBUCUS RACEMOSUS	Hirschholunder
27.0	SYMPHORICARPOS ALBUS	Schneebeere

Bodenbegrünung

28.0	HEDERA HELIX	Gem. Efeu
29.0	LONICERA CAPRIFOLIUM	Geissblatt
30.0	RUBUS FRUTICOSUS	Brombeere
31.0	VINCA MINOR	Immergrün
32.0	HEIMISCHE STAUDEN	

Fassadenbegrünung

34.0	CLEMATIS VITALBA	Waldrebe
35.0	HEDERA HELIX	Gem. Efeu
36.0	LONICERA HECKROTTII	Geissblatt
37.0	POLYGONUM AUBERTII	Knöterich
38.0	PARTHENOCISSUS ENG.	Wilder Wein
39.0	PARTHENOCUISSUS TRIC.	Selbstklimmer

10.4 Flächeneinsaat

Flächeneinsaat sind nur mit standortgerechten Wiesenmischungen durchzuführen. Sie sollten extensiv gepflegt werden (Mahd 2-3 mal jährlich, nicht vor Juni, keine Düngung)
Im Übergang zur freien Landschaft sind Ruderalvegetationsflächen ohne Oberbodenandeckung, Einsaat und Bepflanzung vorzusehen.



10.5 Saumbiotop

Bachbegleitendes Saumbiotop mit Kräutern und Gehölzen

11.0 AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB + § 118 (4) HBO)

Aufgrund der Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 28.01.1977 werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungs- vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen: Verbindliche Festsetzung ist außerdem die Bausatzung und Stellplatz- satzung der Stadt Bad Schwalbach in der jeweils gültigen Fassung.

11.1 Baugruppen bzw. Bauzeilen sind in ihrer baulichen und farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11.2 Fassaden (§ 118 (1) 1 HBO)

Für die Aussenwände sind heller, glatter Putz bzw. helle Beton- oder Sandsteine zulässig.
Untergeordnete Bauteile können als farbige Holzkonstruktionen oder in Stahl ausgeführt werden.
Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden sind nach Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzung ist artgerecht zu unterhalten.

11.3 Dächer
(§ 118 (1) HBO)

Die Dächer sind als Satteldächer flachgeneigt mit max. 22° Dachneigung mit leichter Deckung auszuführen. Die Eindeckung mit asbesthaltigen Materialien wird ausgeschlossen, ebenso die Deckung mit spiegelnden Materialien. Gras- und Solardächer sind abweichend zulässig. Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

11.4 Anlage von Stellplätzen
(§ 118 (1) 4 HBO)

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze darf nur mit wassergebundenen Belägen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen erfolgen. Die Parkpaletten sind im gesamten Brüstungsbereich mit Pflanztrögen zu versehen. Auf den talzugewandten Front- und Seitenflächen sind Fassadenbegrünung nach Pflanzliste 10.3 auf Rankhilfen festgesetzt. Die Rankhilfen sind 1,50 m über die obere Parkebene hinauszuführen. Es sind min. 50% der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen unterzubringen oder zu überdachen.

Garagenüberdachungen sind als Grasdach auszuführen.

11.5 Wege und Aufenthaltsflächen
(§ 118 (1) 1 HBO)

Wasserundurchlässige Beläge wie Asphalt und Beton sowie unter betonierten Flächenbefestigungen sind mit Ausnahme der Erschliessungsstrassen sowie der Parkpalettenflächen unzulässig.

11.6 Einfriedungen
(§ 118 (1) 3 HBO)

Einfriedungen sind unzulässig.

11.7 Werbeanlagen
(§ 118 (1) 1 HBO)

Soweit Anlagen der Aussenwerbung nach § 15 HBO zulässig sind, dürfen grelle, aufdringliche Farben und überdimensionale Darstellungen nicht angebracht werden.

Anlagen von Außenwerbungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und auf oder über den Dächern sind ebenfalls unzulässig.

11.8 Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Gestaltungsfestsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 der Hessischen Bauordnung finden Anwendung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

12.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

12.1 Die innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dargestellte Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen etc. zeigt die Grundzüge der beabsichtigten Gestaltung, sie ist jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen und kann im Rahmen der Ausführungsplanung den örtlichen Gegebenheiten entsprechend modifiziert werden.

Die Planung der öffentlichen Erschliessung ist in Einklang mit dem natürlichen Geländeverlauf zu erstellen.

12.2 Wegen der hohen Bebauungsdichte sollen zur Linderung der Immissionsbelastung des Gebietes immissionsarme Energieträger für

die Heizungsanlagen verwendet werden. Anzustreben ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes.

- 13.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- ~~~~~ 13.1 Heilquellenschutzgebiet
 - Zone C
 - Zone D
- Ⓛ 13.2 Trafostation

VERFAHRENSVERMERKE LIEGENSCHAFTSKATASTER

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes benutzten Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster nicht überein, da im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens eine Neuparzellierung erfolgt. Das Flurbereinigungsverfahren wird voraussichtlich Ende 1991 abgeschlossen und rechtskräftig.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 14.04.1986 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG gefaßt. Der Beschluß wurde im "Aar-Boten / Aar-Kurier" am 15.05.1986 öffentlich bekannt gemacht.

6208 Bad Schwalbach, den 30.3.1993

DS *gez. Jauisch*
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürgerschaft wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 2 BBauG, in Verbindung mit der Hauptsatzung, Stand 1985, § 9, der Stadt Bad Schwalbach in der Zeit vom 22.05.86 bis einschliesslich 27.06.86 im Rathaus, Brunnenstrasse 53, öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.1986 im "Aar-Boten / Aar-Kurier" öffentlich bekannt gemacht.

6208 Bad Schwalbach, den 30.3.1993

DS *gez. Jauisch*
Bürgermeister

ÖFFENTL. AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 12.12.1988 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 8.12.1986 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 9.01.1989 bis einschließlich 16.02.1989 im Rathaus, Brunnenstrasse 53.

Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung sowie der Bürgerbeteiligung wurden am 31.12.1988 im "Aar-Boten / Aar-Kurier" öffentlich bekannt gemacht.

6208 Bad Schwalbach, den 30.3.1993

DS *ges. Jausisch*
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am 4.03.1991 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf, in der Fassung vom 8.12.1986 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden.

6208 Bad Schwalbach, den 30.3.1993

DS *ges. Jausisch*
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Bad Schwalbach hat in ihrer Sitzung am über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf ~~19.10.1992~~ in der Fassung vom 8.02.1991 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB entschieden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ~~19.10.1992~~ den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

6208 Bad Schwalbach, den 30.3.1993

DS *ges. Jausisch*
Bürgermeister

ANZEIGE BEI DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt als höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom, dort eingegangen am, angezeigt.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat

- eine Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb der 3-Monatsfrist nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht,
- mit Schreiben vom mitgeteilt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- mit Schreiben vom mitgeteilt, daß er unter den unten stehenden Maßgaben und Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

6208 Bad Schwalbach, den

DS
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

154,5/59,4

gez. Oh, geändert 19.02.1991 Oh

PLAN

Entwurf

Fassung vom 8.02.1991

M. 1:1000

ANLAGEN

Begründung, Fassung vom 8.02.1991

*Kurzverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB
wird durchgeführt.*

*Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird
nicht geltend gemacht.*

Verfügung vom 07.06.1993

Kb. IV/34 - Gld 04/01 - Bad Schwalbach - 17

*Regierungspräsidenten Darmstadt
im Auftrag*

gez. Unterschrift

DS

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am
im "Aar-Boten / Aar-Kurier" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit am rechtsverbindlich.

6208 Bad Schwalbach, den DS
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung wird hiermit ausgefertigt.

6208 Bad Schwalbach, den DS
Bürgermeister
