



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
 z. B.: Fl. 17
 z. B.: 103/1
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Bauliche Anlage
 Bauliche Anlage Abbruch
 Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]
 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]
 Baulinie [§ 23 (1) und (2) BauNVO]

MI	II+DG	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,6	1,2	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
a	5° - 45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] a=abweichend	Dachneigung

Verkehrsfahre [§ 9 (1) 11 BauGB], besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußgängerbereich

Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]

öffentliche Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB], Zweckbestimmung: Quartiersplatz

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung Gas
- unterirdische Leitung Strom
- unterirdische Leitung Telekom
- unterirdische Leitung Kanal
- unterirdische Leitung Wasser
- Leuchte
- Station Strom
- Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche für passiven Schallschutz
 Lärmpegelbereiche II, III, IV, V, VI und VII

Solarenergieanlagen
 Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Immissionsschutz)
 In schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Lüftungselemente nach den gesetzlichen Vorgaben (DIN 4109 (1989 „Schallschutz im Hochbau“)) gemäß den Zuordnungen der Gebäudesseiten in die Lärmpegelbereiche mindestens zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmspiegel" ohne besonderen Nachweis wie folgt gemindert werden:
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A)
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 6.290 m ²
Baufläche MI	= 5.555 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 3.333 m ²
Freifläche	= 2.222 m ²
Zufahrten und Stellplätze max. 1.111 m ²	
Freifläche min. 1.111 m ²	
Verkehrsfläche	= 595 m ²
Fußweg	= 335 m ²
Stellplätze	= 260 m ²
öffentliche Grünfläche	= 85 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	= 55 m ²

Stadt Bad Schwalbach

Stadtteil Bad Schwalbach

Bebauungsplan

MIT INTEGRIERTEM

LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG

Für das Gebiet TP 23 "Schmidtberg/Adolfstraße"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	GRZ	GFZ	
MI	0,6	1,2	Zulässige Nutzung
II+DG	a	5° - 45°	

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO) sowie § 21 a BauNVO)

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

4.2 Öffentliche Grünfläche

4.3 Solarenergieanlagen

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Immissionsschutz)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

2. Heilquellenschutzgebiet

1.2 Fassaden

1.3 Werbeanlagen

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

2. Verlegung von Leitungen

3. Verwendung von Bodenaushub

4. Energieeinsparung/Lufthygiene

5. Entwässerung

6. Erdwärme

7. Artenschutz

8. Heilquellenschutzgebiet

9. DIN Normen

10. Abfallwirtschaft

11. Altlasten

12. Vorhandene Bachverrohrung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhaltes

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Hessische Bauordnung

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Hessische Gemeindeordnung

Hessisches Wassergesetz

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Hessen

Hessisches Nachbarrechtsgesetz

Wasserhaushaltsgesetz

Bundes-Bodenschutzgesetz

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Übersichtslegeplan ohne Maßstab

Verfahrensschritte:

Nr.	Beschreibung	Datum
1.	Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes [gem. § 13a BauGB]	20.01.2014
2.	Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13a BauGB]	24.01.2014 bis 06.05.2016
3.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13a BauGB]	18.05.2016 bis 22.08.2016
4.	Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13a BauGB]	18.05.2016 bis 22.08.2016
5.	Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	10.10.2016
6.	Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	10.10.2016
7.	Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Als Satzung ausgefertigt.	
8.	Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.11.2016 örtlich öffentlich bekanntgemacht. Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	

Bad Schwalbach, den **2. NOV. 2016**

Bad Schwalbach, den **2. NOV. 2016**

Planung: Ingrid Böhmer, Dipl.-Ing. Marcellus Schöberl

Planungsträger: Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Stadtplanung, Landschaftsplanung, Erschließung

BAD SCHWALBACH

Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektitel: **Bebauungsplan für den Bereich TP 23 "Schmidtberg/Adolfstraße"**

Planbezeichnung: **Bebauungsplan**

Planungsstand: **Rechtsplan**

Planungsträger: M. Schöberl

Planung: W. Han

Maßstab: 1:500

Plan-Nr.: 1

Erstellungsdatum: 24.10.2016

Bearbeitung: H.M.

Zeichner: M.W.

CAD-Datei: M:\Bauplanung\Bad Schwalbach\TP 23 Schmidtberg\Bebauungsplan.dwg