



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]	Geschosshöhezahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
a	5° - 45°	Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] a=abweichend	Dachneigung

- Verkehrsfahrbahn [§ 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 (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 6.290 m ²
Baufläche MI	= 5.555 m ²
befahrbar 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 "Schmidberg/Adolfstraße"

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

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

Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	§ 19 GRZ	§ 20 GFZ	
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
MI	GRZ	GFZ	Zulässige Nutzung
Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II+DG
a	5° - 45°		

Zulässige Nutzung nach § 6 (2) BauNVO sind ausgeschlossen:
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsgaststätten
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Ebenenflächen sind nach § 1 (6) i. V. m. (5) BauNVO alle sonstigen anderen Gewerbebetriebe

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise in allen Geschossen und für insgesamt bis zu 30 % der Breite dieser baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Bereich der Baulinie entlang der Adolfstraße ein Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden.

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

Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern sowie Tiefgaragen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig. Bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

- Nicht versiegelte Grundstücksflächen Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- Öffentliche Grünfläche Erholungsgrünfläche ist gärtnerisch oder naturnah anzulegen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Zulässig ist das Aufstellen von Bänken oder Spielangeboten.

5. 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 Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis wie folgt gemindert werden:
- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

Für besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) sind schalldämmte Lüftungselemente der gleichen Anforderungskategorie vorzuziehen. Kann die Raumentlüftung durch andere Bauausführungen erreicht werden (Lüftungsanlagen für Gebäude im Passivhausstandard etc.), kann auf diese Anforderungen im Einzelfall verzichtet werden.

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen an den Bestandsgebäuden wird erst bei bauartypischen Veränderungen an diesen Gebäuden erforderlich.

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

1. Bauform

- Dächer**
- Es sind Dächer mit einer Neigung von 5° - 45° zulässig. Flachgeneigte Dächer können begründet werden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dachbedeckung nicht zulässig.
- Dachguben/Kriechloch sind zulässig.
- Dächer entlang der Adolfstraße sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche auszubilden.

1.2. Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien aus Keramikplatten sowie abgeblöde oder verspiegelte Verglasungen.
- Anlagen zur aktiven oder passiven Solarenergienutzung sind zulässig. Im Bereich der Adolfstraße sind Anlagen zur Solarenergienutzung straßenförmig unzulässig.
- Erdgeschossfassaden, die Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sind so auszubilden, dass die Länge geschlossener Fassadenabschnitte (Fassadenabschnitte ohne Türen oder Fenster) in der Summe 20% der Gesamtlänge der Fassadenseite nicht überschreiten dürfen. Dabei sind geschlossene Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 5 m nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig. Ihre max. Größe wird auf 4 m² begrenzt.
Die dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

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

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschlammungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert im ursprünglichen Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Alle Veränderungen von Denkmälern und in der Umgebung von Denkmälern sind gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.
Das Anwesen Adolfstraße Nr. 121 ist Einzeldenkmal.

2. Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baustandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden. Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterlärntiefe des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

3. Verwendung von Bodenaushub

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen. Der Vorgang ist nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i. V. m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung in Rechnung zu tragen.

4. Energieeinsparung/Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollen hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie wo möglich nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht, die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohrstoffchonende Heizsysteme zu verwenden.

5. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Frisierpegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

6. Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.
Mit der Veröffentlichung der "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 363) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckenwinden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

7. Artenschutz

Die §§ 14 - 17 BNatSchG sind nicht anzuwenden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Baufeld jedoch auf das Vorkommen von geschützten Tieren bzw. deren Lebensstätten zu überprüfen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

8. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet (WSGID: 439-180), hier in Zone C (Sie erstreckt sich auf die Fluren 1 teilw., 2 teilw., 3 teilw., 5 teilw., 7 teilw., 8 teilw., 14 teilw., 15 teilw., 16, 17 teilw., 18, 19, 20, 21 und 22). Die Verlegung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahnbunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulnenbrunnen, Ebrunnen, Adelheidquelle) vom 10.08.1987 sind zu beachten.
Für die Zone C sind genehmigungspflichtig:
- Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände,
- Bodeneingriffe, die den Grundwasserspiegel erreichen.

- Das Entleeren oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 20 m² pro Tag oder mehr als 2 l pro Sekunde.
- Das Erschließen von kohlenwasserhaltigem Wasser.
- Regulierungen an Vorflutern.
- Sprengungen im Untergrund.

9. DIN Normen

Die DIN 4109 (1989 "Schallschutz im Hochbau") wird im Baurecht der Stadt Bad Schwalbach vorgehalten.

10. Abfallwirtschaft

Die rückwärtige Bebauung kann von Müllfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Abfallsammelbehälter sind daher von den Anwohnern zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu verbringen.

11. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umweltschutz, Dezernat IV/W/41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

12. Vorhandene Bachverrohrung

Bei Maßnahmen an der Bachverrohrung ist § 6 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 24 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten und die zuständige Wasserbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m. W. v. 08.09.2015.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Hessisches Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 105 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - Hessen
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1996 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. 2015 S. 218).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1996 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. I S. 218).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (GVBl. I S. 1764).

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Übersichtslegeplan ohne Maßstab



Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung des Bebauungsplanes [gem. § 13a BauGB]	20.01.2014
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche 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 ausgearbeitet.	
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.11.2016 ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht. Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	

Bad Schwalbach, den 2.1. NOV. 2016

Bad Schwalbach, den 2.8. NOV. 2016

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

Planungsträger: Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Stadtplanung
Erlassung

BAD SCHWALBACH
Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektbezeichnung: **Bebauungsplan für den Bereich TP 23 "Schmidberg/Adolfstraße"**
Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Bad Schwalbach

Planbezeichnung: **Bebauungsplan**

Planungsstand: **Rechtsplan**

Planungsträger: M. K... W. K...

Maßstab: 1:500

Plan-Nr.: 1

Erstellungsdatum: 24.10.2016

Bearbeitung: H.M.

Zeichner: M.W.