

STADT BAD SCHWALBACH

BEBAUUNGSPLAN TP3 – OBERM HAMMER, 1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB	PROJEKT-NR.	:	99.98
GRÜNDORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB	PLAN-NR.	:	4
	MASSSTAB	:	1 : 1.000
	DATUM	:	13.04.2004
	GRÖSSE	:	1320/594
GP	BEARBEITER	:	DA/MM

**PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL**

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15 65188 WIESBADEN
TELEFON 0611/30 01 23 FAX 0611/30 41 06

ÜBERSICHTSPLAN





HINWEIS:
HIERMIT WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN
UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSGEBIET
MIT DEM NACHWEIS DES LIEGESCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

HINWEIS:
HIERMIT WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN
UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSGEBIET
MIT DEM NACHWEIS DES LIEGESCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WA1	
0,3	0,9
II+D	o
△ ED	SD/PD 23-45°
FH=max.	13,0 m

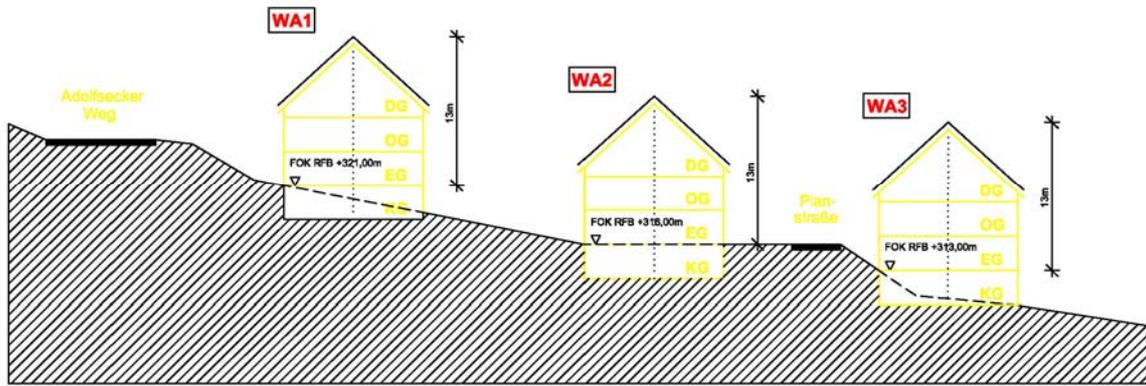
WA2	
0,3	0,9
II+D	o
-	SD/PD 23-45°
FH=max.	13,0 m

WA3	
0,3	0,9
III	o
△ ED	SD/PD 23-45°
FH=max.	13,0 m

SCHNITT A-A' M.1:500

FESTSETZUNG DER ERDGESCHOSS- UND FIRSHÖHEN

FOK RFB FUSSBODENOBERRANTE
ROHFUSSBODEN
DG DACHGESCHOSS
OG OBERGESCHOSS
EG ERDGESCHOSS
KG KELLERGESCHOSS



LEGENDE

WA1	
0,3	0,9
II+D	o
	SD/PD 23-45°
FH=max. 13,0 m	

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 0,3 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- 0,9 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- D ZULÄSSIGES VOLLGESCHOSS IM DACHRAUM
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH
- NUR EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- 23-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER)

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 1,50 METER FREIHALTEZONE FÜR WENDEHAMMER,
KEINE BAULICHEN ANLAGEN ODER EINFRIEDUNGEN ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:



SPIELPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 (7) BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 16 (5) BauNVO)



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND VERSORGUNGSTRÄGER
(§ 9 (1) Nr.21 BauGB)



LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER
FÜR STROM UND GAS (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

15

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIE

SONSTIGE DARSTELLUNG



GEPLANTE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) BauVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 + 18 BauNVO

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK RFB EG). Ihre Überschreitung ist nicht zulässig.
- Im Bereich WA 1 und WA 2 ist ein 3. Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- Für die FOK RFB EG gelten die in der Planzeichnung angegebenen absoluten Höhen über NN.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Firstrichtung ist für das Hauptdach und die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bindend.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen, etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 - bei Balkonen max. 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
- Carports und Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Garagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu errichten.
- Vor Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,00 m einzuhalten.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Mindest-/Maximalwerte nicht unter- bzw. überschreiten.

BAUGRUNDSTÜCK	MINIMUM	MAXIMUM
Einzelhäuser	450 m ²	730 m ²
Doppelhaushälften	240 m ²	365 m ²
Reihenhäuser	160 m ²	250 m ²

- Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Gebäude mit separatem, eigenem Eingang.
- Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von 2 Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.
- Als Reihenhäuser i.S. der Festsetzung gilt der Zusammenschluss von mehr als 2 Einzelhäusern unter Wegfall der seitlichen Grenzabstände.

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) NR. 13 BAUGB

- Alle Ver- und Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

8. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Die innerhalb des Wohngebietes auf den privaten Grünflächen festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH (durch BGH Urteil anerkannt).

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume.
- In Vorgärten ist je angefangene 20 m straßenseitige Grundstücksgrenze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Vorgärten sind bis auf zulässige Zufahrten und Zuwege mit einer Gesamtbreite von maximal 7 m pro Grundstück zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Im Erdgeschoss geschlossene Außenwandflächen mit einer Länge von über 4 m sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen sowie durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Für festgesetzte anzupflanzende Bäume und Sträucher sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter C. HINWEISE, Ziffer 10, sind beispielhaft Arten aufgeführt.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
in flächigen Pflanzungen auch:
Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind mittel- oder großkronige Arten zu verwenden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

1. BEBAUUNG

- Es sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 23° - 45° bei einer max. Firsthöhe von 13,00 m zulässig. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Pultdächer, deren niedrige Kante als Traufe, die hohe Kante als First gilt.
- Für die Dächer von Garagen und Carports gilt eine Dachneigung von 23° - 45°, sie können alternativ mit begrünten Flachdächern und bei traufseitig angebauten Garagen als Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 20° hergestellt werden.
- Flachdächer i.S. des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Neigung von 2 - 5 %.

- Für die Dacheindeckung darf nur Material in gedeckten Farben sowie Naturschiefer verwendet werden, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen sind Dachbegrünungen und Voltaik-Anlagen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in das Dach oder die Fassadengestaltung zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die angrenzenden Dach- und Fassadenflächen anzubringen.
- Dachgauben können auch komplett mit Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.
- Dachgauben sind nur in Form von Spitzgiebelgauben als Einzelgauben mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen die Firstlinie nicht unterbrechen und müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mind. 1,00 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachflächenfenster und Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nur als Einzelform zulässig. Die Breite darf max. 50 % der Gebäudelänge von Einzelhäusern oder Doppelhäusern betragen.
- Der Traufüberstand des Hauptdaches muss einschließlich Dachrinne 0,30 m - 0,90 m, der Ortgangüberstand 0,30 m - 0,80 m betragen. Bei der Überdachung von Balkonen, Erkern und Loggien kann von dem festgesetzten Dachüberstand abgewichen werden.
- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Naturschiefer oder Holzverkleidungen zu verwenden.
- Die Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder unpoliertem, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.

2. FREIFLÄCHEN

- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksteile sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen.
- Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind wasserdurchlässig herzustellen und zu mindestens 20 % zu begrünen (z. B. durch Verwendung von Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Anlegen von Fahrspuren).
- Standplätze für Abfallbehälter in den Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzapflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen sind aus heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen herzustellen. Zulässig sind Kombinationen mit max. 1,50 m hohen Holzzäunen, Draht- oder Stahlmattenzäunen, max. 0,50 m hohen Sockelmauern, max. 1 m hohen Einfriedungsmauern oder max. 1,50 m hohen Stützmauern.
- Einfriedungs- und Stützmauern sind mit Verputz, unpoliertem Naturstein, strukturiertem Sichtbeton oder als Sichtmauerwerk herzustellen.

C. HINWEISE und EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- Die Gas- und Mittelspannungsleitungen der Süwag AG im Geltungsbereich sind mit Grunddienstbarkeiten gesichert.

3. STRASSENBELEUCHTUNG

- Als Leuchtmittel für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruck-

(Vialux NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E ~Standard) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA/SOX 35 W) zu installieren, da sie die Nachtf fauna weniger beeinträchtigen und geringere Energiekosten verursachen.

4. STARKNIEDERSCHLÄGE

- Für die Region Südhessen, Rheingau-Taunus-Kreis und im Bereich des Naturraumes Westlicher Hintertaunus ist bei der Bemessung der Kanalisation als Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das bei stärkeren Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenflächen zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.

Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse, der unter FOK EG liegenden Öffnungen für Fenster und Türen sowie der Geländegestaltung einschließlich der Zugänge und Zufahrten zu beachten. Unter dem Straßenniveau angeordnete Garagen sollten deshalb keine Verbindungstür zum Haus erhalten.

5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind unterirdisch oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mind. 3 m³ und das Rückhaltevolumen 27,5 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, mind. jedoch 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- Die Zisternen sind mit einer Pumpe auszustatten, mit der einerseits das Brauchwasser genutzt und andererseits das Überschusswasser gedrosselt über eine Niveauschaltung abgegeben wird, um die Vorflut zu entlasten.
- Aus hygienischen Gründen darf Brauchwasser nicht für Waschbecken, Duschen, Wannenbäder, Spülmaschinen und sollte nicht für Waschmaschinen verwendet werden.
- Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor der Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Stadt Bad Schwalbach anzuzeigen.
- Details und Informationen zur Technik der Regenwasserinstallation nach dem Stand der Technik können außerdem beim

Schulungszentrum Regenwassernutzung, N. Winkler, Brachtalstr. 8, 63699 Kefenrod, Tel. 06054-2750

oder bei der

Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung e.V., Havelstr. 7a, 64295 Darmstadt, Tel. 06151-339257

erfragt werden.

Technische Details werden in folgendem Erlass veröffentlicht:

Vorläufiger Anforderungskatalog zur Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind. Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 08.03.1999 (StAnz. 10/1999 S. 709).

6. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein FREI-FLÄCHENGESTALTUNGSPLAN eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege von Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. OBERBODEN

- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder zur Herstellung von Vegetationsschichten aufzutragen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18 915, Blatt 3, zu beachten.

8. ABFALLWIRTSCHAFT

- Zur Reduzierung des Abfallaufkommens wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

9. SCHUTZ DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

- Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Versorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 sind bei Anpflanzungen zu beachten.

10. WASSERVERSORGUNG

- Bei der Erschließungsplanung sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (7/1978) und W 331 (2/1983) des DVGW-Regelwerkes sowie § 5 HBO zu beachten.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

12. BODENVERHÄLTNISSE

- Es wird empfohlen, vor der Planung von Einzelbaumaßnahmen detaillierte Baugrunduntersuchungen mit besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität durch ein sachverständiges Büro anfertigen zu lassen, wobei die Vorgaben der DIN 4020 / DIN 1054 zu beachten sind.

13. HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

- Das Wohngebiet liegt in Zone D des mit Verordnung vom 10.08.1987 (StAnz. 36/1987 S. 1853) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes des Hess. Staates Bad Schwalbach. Die in § 9 der Schutzgebietsverordnung aufgeführten genehmigungspflichtigen Handlungen sind zu beachten.

14. SICHERUNG DER ERSCHLIESSUNG

- Die Erschließung von Grundstücksflächen über nichtöffentliche Grundstücke ist öffentlich-rechtlich mit Baulasten zu sichern.

15. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

- Es wird empfohlen, die Dachflächen der Gebäude zum Anbringen von Solar Kollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zu nutzen.

16. BEPFLANZUNG KINDERSPIELPLATZ

- Für die Bepflanzung des Spielplatzes sind ausschließlich geeignete ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

17. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

Mit *) gekennzeichnete Arten eignen sich auch für geschnittene Hecken.

- GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus		- Bergahorn
Fraxinus excelsior		- Gewöhnliche Esche
Juglans regia		- Walnuß
Quercus petraea		- Traubeneiche
Tilia cordata		- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	

- MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre *)	- Feldahorn	
Acer monspessulanum		- Weinahorn
Carpinus betulus *)		- Hainbuche
Malus sylvestris		- Holzapfel
Prunus avium		- Vogelkirsche

Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus pubescens	- Flaumeiche
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

- KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. 'Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	- Rotdorn
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Morus nigra	- Schwarze Maulbeere
Prunus domestica	- Zwetschge
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere

- OBSTBÄUME

APFELSORTEN	Baumanns Renette Bohnapfel Oldenburger Ontarioapfel Winterrambour
--------------------	---

BIRNENSORTEN	Bosc's Flaschenbirne Conference Gute Graue Pastorenbirne
---------------------	---

KIRSCHSORTEN	Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Schneiders Späte Knorpelkirsche
---------------------	---

ZWETSCHGENSORTEN	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge
-------------------------	---------------------------------------

- STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Sauerdorn
Buxus sempervirens *)	- Buchsbaum
Cornus mas *)	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea *)	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *)	- Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens *)	- Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Echte Mispel
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Pugier-Kreuzdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Taxus baccata *)	- Eibe

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 01.08.2002 (BGBl. I Nr. 53, S. 2850).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2001 (BGBl. I S. 3987)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl. I Nr. 22 S. 1193)
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09. 2001 (BGBl. I S. 2331)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d. Neufassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG) vom 19.09.1980 (GVBl. I S. 309), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.12.2000 (GVBl. I S. 607).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I S. 816).
- Landesgesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23.09.1974 (GVBl. I S. 450) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt BAD SCHWALBACH hat am 18.03.2002 gem. § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes TP 3 OBERM HAMMER beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 (1) BauGB vom 28.04. bis 21.05.2002 nach ortsüblicher Bekanntmachung.

3. ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.04.2002 bis 13.05.2002 beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.06.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschließlich 19.09.2003. Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

5. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2004 alle vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB geprüft.

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 51 HGO und § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Ausgefertigt:

BAD SCHWALBACH, den 17.03.2004

Der Magistrat

.....
Bürgermeister
M. Kalhoff

8. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.03.2004 wurde der Bebauungsplan TP 3 OBERM HAMMER – 1. Änderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft gesetzt.