

P. an: 27.2 85
C

Amtliche Bekanntmachung

der Stadt Bad Schwalbach

Satzung für den Teilbebauungsplan 3 "Oberm Hammer" in Bad Schwalbach

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.2.1985 die Bausatzung zum Teilbebauungsplan 3 "Oberm Hammer" beschlossen.

Gemäß § 9 der Hauptsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 16. Juni 1981 wird die Satzung für dieses Baugebiet hiermit öffentlich bekanntgemacht.

AUFGRUND DER §§ 5 UND 51 DER HESSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (HGO) IN DER FASSUNG VOM 1. JULI 1960 (GVBL. 1960, S. 103, BERICHTIGT S. 164, MEHRFACH GEÄNDERT, ZULETZT DURCH ÄNDERUNGSGESETZ VOM 30.8.1976, GVBL. 1976, I S. 325, EINGLIEDERUNGSGESETZ VOM 14. JULI 1977, GVBL. 1977 I S. 319) UND DES § 118 ZIFF. 1,2, 3 UND 5 DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO) IN DER FASSUNG VOM 16.12.1977 (GVBL. 1978 I S. 2), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6. JUNI 1978 (GVBL. I S. 317) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON LANDESRECHTLICHEN REGELUNGEN IN BEBAUUNGSPLÄNE VOM 20.6.1961 (GVBL. S. 86) ZULETZT GEÄNDERT AM 9. MAI 1977 (GVBL. I S. 182) ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 FF.), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 NR. 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3. DEZEMBER 1976 (BGBl. I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6. JULI 1979 (BGBl. I S. 949) HAT DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG am 11. Februar 1985 FOLGENDE SATZUNG BESCHLOSSEN:

§ 1

GELTUNGSBEREICH UND UMFANG

DIESE SATZUNG GILT FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN BEREICH UND IST NUR IN VERBINDUNG MIT DEM VORGENANNTEN BEBAUUNGSPLAN GÜLTIG.

VERBINDLICHE FESTSETZUNG IST AUßERDEM DIE BAUSATZUNG DER STADT BAD SCHWALBACH IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

§ 2

SOCKELHÖHE

DIE SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE DARF BERGSEITIG 0,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN. SIE WIRD GEMESSEN ZWISCHEN DEM ANSCHNITT DES FESTGELEGTE GELÄNDES AN DIE AUßENWAND UND OBERKANTE FUßBODEN DES ERDGESCHOSSES. ERDAUFFÜLLUNGEN BZW. ABGRABUNGEN IM ZUGE DER BAUMABNAHME ÜBER 1,30 M HÖHE ZUR ANHEBUNG BZW. ABSENKUNG DER HÖHE DES ERDGESCHOß-FUßBODENS SIND UNZULÄSSIG. BEI HANGLAGE IST NUR 1 KELLERGESCHOß ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG. ERFORDERT DIE HANGLAGE 2 KELLERGESCHOSSE, SO IST BEI MEHRGESCHOSSIGER BAUWEISE DIE ERLAUBTE GESCHOßZAHL UM 1 VOLLGESCHOß ZU REDUZIEREN.

§ 3

DACHFORM

DIE HAUPTGEBÄUDE KÖNNEN MIT FLACHDÄCHERN, SATTELDÄCHERN UND WALMDÄCHERN BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BEBAUUNG MIT MAX. 35 GRAD, BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG MIT MAX. 45 GRAD DACHNEIGUNG ERRICHTET WERDEN. DER DACHÜBERSTAND AN DEN GIEBELN DARF 50 CM NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI WALMDÄCHERN DARF DIE NEIGUNG DES WALMS AM GIEBEL BIS ZU 50 GRAD BETRAGEN. EINSCHNITTE IN DIE DACHFLÄCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG. DIE DACHTRAUFE DARF DURCH DIE DACHGAUPE NICHT UNTERBROCHEN WERDEN. NEBENGEBÄUDE KÖNNEN MIT PULT- UND FLACHDÄCHERN AUSGEFÜHRT WERDEN.

IN DEN BAULÜCKEN IST DIE DACHNEIGUNG DER NACHBARBEBAUUNG ANZUPASSEN.

§ 4

FIRSTRICHTUNG

DIE HAUPTGEBÄUDE SIND MIT DER FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZU DEN ERSCHLIEßUNGSSTRABEN BZW. ZU DEN BAULINIEN ODER BAUGRENZEN ZU ERRICHTEN. WERDEN NEBENGEBÄUDE ODER GARAGEN AN DER NACHBARGRENZE ZUGELASSEN, SO DARF DIE DACHNEIGUNG NICHT ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK GERICHTET SEIN.

§ 5

KNIESTÖCKE

KNIESTÖCKE (DREMPEL) SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGEN UND ZWEIGESCHOSSIGEN HAUPTGEBÄUDEN MIT SATTELDÄCHERN ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DER KNIESTÖCKE BZW. DREMPEL WIRD AUF 0,50 M FESTGELEGT. GEMESSEN WIRD DIESE HÖHE AN DER AUßENKANTE DES AUßENMAUERWERKS, VON OBERKANTE GESCHOBDECKE BIS ZUM ANSCHNITT DER AUßENWAND MIT DER DACHHAUT. BEI HAUPTGEBÄUDEN MIT WALMDÄCHERN SOWIE BEI NEBENGEBÄUDEN UND GARAGEN SIND KNIESTÖCKE (DREMPEL) UNZULÄSSIG.

DURCHGEHENDE DACHGAUPEN UND DACHEINSCHNITTE SIND BIS 6/10 DER GEBÄUDELÄNGE ZULÄSSIG, WOBEI DER MINDESTABSTAND VOM ORTGANG 2,00 MBETRAGEN MÜß. DIE ANSICHTSFLÄCHE DER DACHGAUPE IST IN ZWEIDRITTEL ALS FENSTERFLÄCHE AUSZUBILDEN. DIE SEITLICHEN SICHTFLÄCHEN DER DACHGAUPEN UND DACHEINSCHNITTE SIND, WENN NICHT ALS FENSTER AUSGEBILDET, ZU VERSCHALEN. DIE TRAUFE DES HAUPTDACHES DARF NICHT UNTERBROCHEN WERDEN.

§ 6

DACHFARBE

ZUR DACHDECKUNG DARF KEIN MATERIAL IN HELLEN FARBTÖNEN VERWENDET WERDEN.

BEI FLÄCHEDÄCHERN IST KIESSCHÜTTUNG ZULÄSSIG.

§ 7

AUBENANLAGEN

1. HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN GEBÄUDE- UND STRABENBEGRENZUNGSLINIE WERDEN DURCH BÖSCHUNGEN AUSGEGLICHEN, SOFERN NICHT EINE STÜTZMAUER ERRICHTET WIRD, DIE NICHT HÖHER ALS 1,50 M SEIN DARF, GERECHNET VON OBERKANTE FERTIGE STRABE. STÜTZMAUERN DÜRFEN NUR DANN HÖHER AUSGEBILDET WERDEN, WENN DIES ZUR SICHERUNG DER STRABE NOTWENDIG IST.
2. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DER STRABENBEGRENZUNGSLINIE UND IN DEN VORGÄRTEN DÜRFEN BERGSEITIG EINE HÖHE VON 1,20 M, TALSEITIG EINE HÖHE VON 1,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN. HECKEN ALS EINFRIEDIGUNG SIND ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,40 M NICHT ÜBERSCHREITEN. WERDEN STÜTZMAUERN ERRICHTET, SIND SOCKELMAUERN UNZULÄSSIG.
3. ALS SICHERUNG GEGEN DEN GEHWEG SIND STELLPLATTEN MIT CA. 10 CM HÖHE ANZUORDNEN.
4. DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN DER STRABE UND DEN GEBÄUDEN SIND ALS VORGÄRTEN LANDSCHAFTSGÄRTNERISCH ZU GESTALTEN.

5. ABGRABUNGEN UND EINSCHNITTE IN DIE VORGÄRTEN FÜR EINFahrTEN UND EINSTELLPLÄTZE SIND ABZUBÖSCHEN. STÜTZMAUERN VON MAX. 1,50 M HÖHE SIND ZULÄSSIG.
6. DIE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND MINDESTENS 60 % DIESER FLÄCHE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU BEPFLANZEN.
AUF JE 100 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MUß MINDESTENS 1 HOCHSTÄMMIGER, GROßKRONIGER LAUBBAUM (AUCH OBSTBAUM) GEPFLANZT WERDEN.
7. DER VORHANDENE BEWUCHS IST SO WEIT WIE MÖGLICH ZU SCHONEN. GESUNDE BÄUME MIT MEHR ALS 60 CM STAMMUMFANG - GEMESSEN IN 1 M HÖHE - SIND ZU ERHALTEN. FALLS DURCH DIE ERHALTUNG DIESER BÄUME DIE DURCHFÜHRUNG ZULÄSSIGER BAUVORHABEN UNZUMUTBAR ERSCHWERT WIRD, SIND AUSNAHMEN ZULÄSSIG, WENN AN ANDERER STELLE DES GRUNDSTÜCKES FÜR EINE ANGEMESSENE ER-SATZBEPFLANZUNG SORGE GETRAGEN WIRD. IN JEDER PHASE DER BAUDURCHFÜHRUNG SIND DIE ZU ERHALTENDEN BÄUME VOR SCHÄDIGENDEN EINFLÜSSEN ZU BEWAHREN (S. DEUTSCHE NORMEN: "SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAU-MABNAHMEN DIN 18 920, OKTOBER 1973)".

§ 8

ABSTÄNDE

BEI DEN WESTLICH DES ADOLFSECKERWEGES STEHENDEN UND NOCH ZU ERSTELLENDEN BAUWERKEN, SIND BAUAUFSICHTLICH ZUGELASSENE FUN-KENFLUGFÄNGER EINZUBAUEN.

§ 9

GARAGENABSTAND

BERGSEITIG DER STRASSE "ADOLFSECKERWEG" WIRD DER ABSTAND DER GARAGEN ZUR STRABENGRENZE AUF MINDESTENS 1,00 M FESTGELEGT.

§ 10

VERSORGUNGSLEITUNGEN

DIE STROMVERSORGUNG UND TELEFONZULEITUNG ERFOLGT DURCH ERDKABEL.

§ 11

AUBENWERBUNG

SOWEIT ANLAGEN DER AUBENWERBUNG NACH § 15 HBO ZULÄSSIG SIND, DÜRFEN GRELLE, AUFDRINGLICHE FARBEN UND ÜBERDIMENSIONALE DAR-STELLUNGEN NICHT ANGEBRACHT WERDEN. ANLAGEN VON AUBENWERBUNGEN IN VORGÄRTEN UND AUF ODER ÜBER DEN DÄCHERN SIND EBENFALLS NICHT ZULÄSSIG.

§ 12

ZUWIDERHANDLUNGEN

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE VORSCHRIFTEN DIESER SATZUNG SIND ORDNUNGSWIDRIGKEITEN. DIE BESTIMMUNGEN DES § 113 HESSISCHE BAUORDNUNG FINDEN ANWENDUNG. DIE ORDNUNGSWIDRIGKEIT KANN MIT EINER GELDBÜßE BIS ZU 100.000,-- DM GEAHNDET WERDEN. VERWALTUNGSBEHÖRDE IM SINNE DES § 36 ABS. 1 NR. 1 DES BUNDESBAUGESETZES ÜBER ORDNUNGSWIDRIGKEITEN VOM 2.1.1975 (BGBL. I S. 80) BERICHTIGT S. 520, GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.8.1975 BGBL. I S. 2189 UND DURCH GESETZ VOM 5.10.1978 BGBL. I 1645) IST DIE UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE.

§ 13

INKRAFTTRETEN

DIESE SATZUNG TRITT AM TAGE NACH IHRER VERÖFFENTLICHUNG IN KRAFT.

Bad Schwalbach, den 27.2.1985

D E R M A G I S T R A T
der Stadt Bad Schwalbach

Wolff

16.2.

Fleischer
Bürgermeister

Verteiler:

Wiesbadener Tagblatt
Wiesbadener Kurier
Aushang Rathaus
z. d. A.