

Bebauungsplanänderung der Stadt Bad Schwalbach

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadtteil Bad Schwalbach

für das Gebiet TB4, "Vorm Beutelstein"

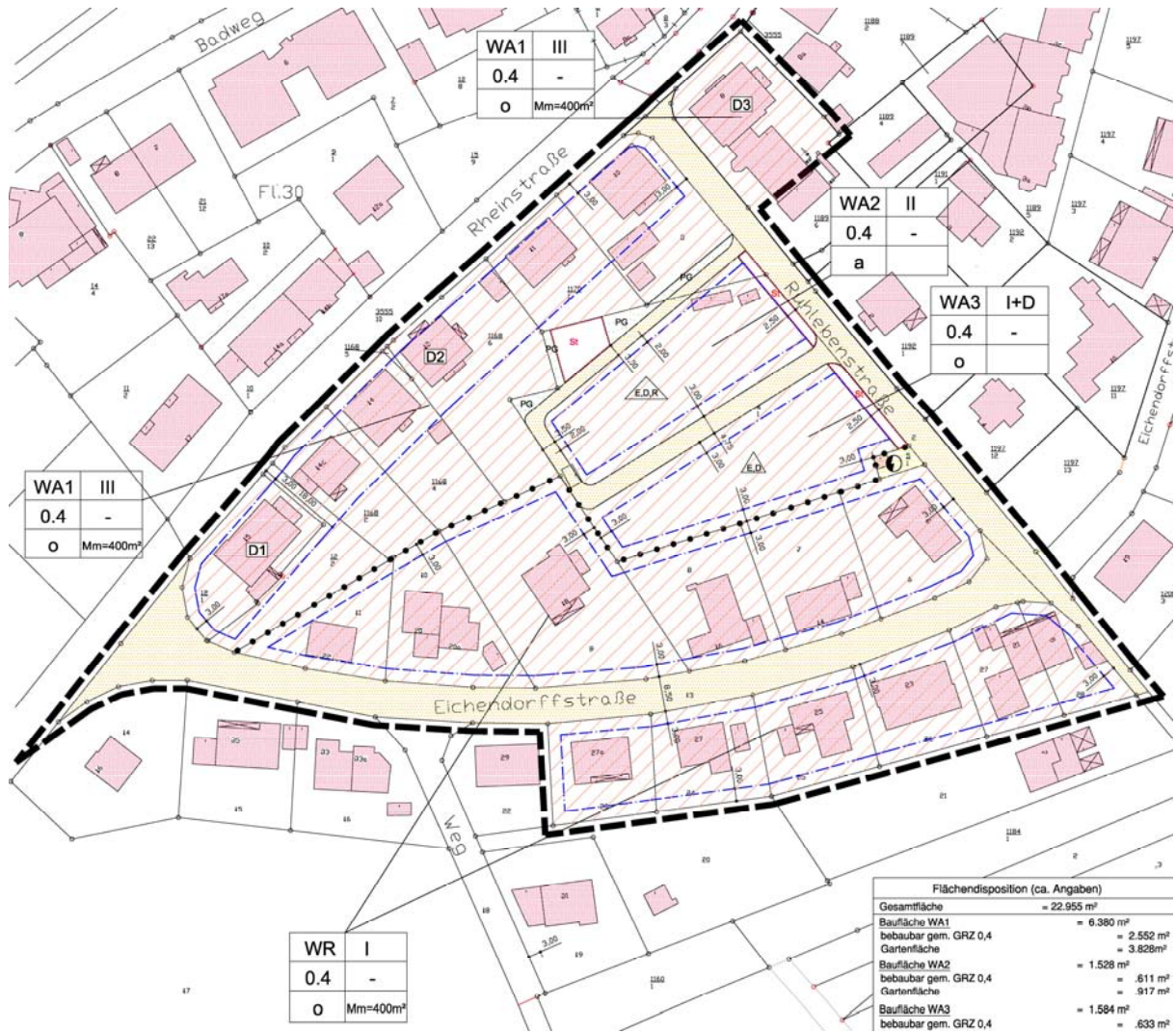
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Anderung	Index
Projekt: Bebauungsplanänderung TB 4, "Vorm Beutelstein" Stadtteil Bad Schwalbach		Planungsträger: Stadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
Planungsstand: Rechtsplan		Plan Nr.: 1	
		Zeichner: MW	
		Datum: Oktober 2006	
Planungsträger:		Planung:	



Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 22.955 m²
Baufläche WA1	= 6.380 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.552 m²
Gartenfläche	= 3.828 m²
Baufläche WA2	= 1.528 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= .611 m²
Gartenfläche	= .917 m²
Baufläche WA3	= 1.584 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= .633 m²
Gartenfläche	= .951 m²
Baufläche WR	= 8.992 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 2.655 m²
Gartenfläche	= 6337 m²
Verkehrsfläche	= 4.252 m²
Straße Bestand	= 3.367 m²
Straße Planung	= .616 m²
Stellplätze	= .269 m²
private Grünfläche	= .164 m²
Versorgungseinrichtungen	= 55 m²

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand


z.B.: Fl. 30 Flurnummer


z.B.: 20 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Bauliche Anlage

Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 (7) BauGB]

 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA1	III
0.4	-
o	Mm=400m ²

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=open a=abweichende Bauweise	Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]

I+D

1 Vollgeschoß + Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig



Allgemeines Wohngebiet



Reines Wohngebiet



Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]



Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
[§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO]



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]



Fläche für Versorgungseinrichtungen
[§ 9 (1) 12 BauGB] hier: Transformatorenstation



Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] , hier: private Grünfläche



Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
[§ 9 (1) 6 BauGB]
D1= Zweigeschossiges Backsteingebäude,
D2= Villa Priester,
D3= Villa Conradi

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2004 (GVBl. I S. 506)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Juli 1960 (GVBl. I S. 69, 177) i. d. F. vom 18. Dezember 2002 (GVBl. I 2003 S. 10), 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 324), zuletzt geändert am 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305 ff) verkündet am 12. Mai 2005

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Behandlung ungenehmigter baulicher Anlagen und Gärten im Außenbereich (UgBauAnlErl) vom 11. März 1998 (StAnz. S. 988), zuletzt geändert am 19. Februar 1999 (StAnz. S. 787)

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	–	III	o (offene Bauweise)	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauerwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien und Drehereien ausgeschlossen.
WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	–	II	a (abweichend) abweichende Bauweise, Gebäude über 50m Länge sind zulässig	
WA 3 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	–	II	o (offene Bauweise)	
WR Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	0,4	–	I	o (offene Bauweise)	

Das Mindestmaß eines Baugrundstückes beträgt im WA1 und WR 400 m².

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO]

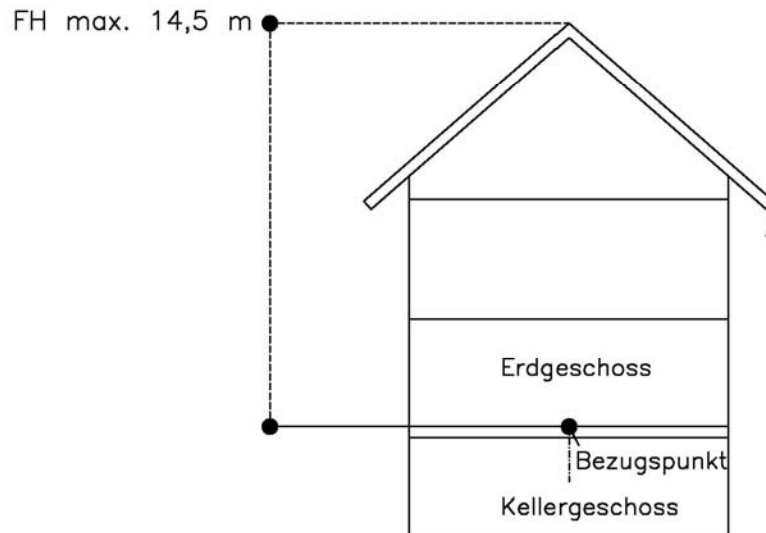
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe WA1 FHmax = 14,50m
- maximal zulässige Firsthöhe WA2 FHmax = 11,50m
- maximal zulässige Firsthöhe WA3 FHmax = 10,50m
- maximal zulässige Firsthöhe WR FHmax = 9,50m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Skizze



Hinweis: Rechtmäßig vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im Zuge von Aus- und Umbaumaßnahme Befreiung im Sinne des § 31 (2) BauGB im Einzelfall Ausnahmen möglich.

3. Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Für die Stellung der Gebäude ist die Firstrichtung parallel zur Straße verbindlich.

4. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB

4.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche.

Abgrabungen und Einschnitte in die Vorgärten für Einfahrten und dergleichen sind Abböschungen, Stützmauern zulässig.

4.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

4.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerischen anzulegen und zu erhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.

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

1. Bauform

1. Dächer

- Hat das Baugrundstück mehr als 15 % Gefälle oder ist das Kellergeschoss talseitig über 0,50m sichtbar, so darf der Neigungswinkel des

Daches 35° nicht überschreiten.

Wird die Sicht des Kellergeschosses durch Anschüttung verdeckt, so gilt das gleiche, wenn der Böschungswinkel von der Oberkante Anschüttung bis zur Baugrenze 30° übersteigt.

- Zur Dachdeckung darf kein Material in hellen Farbtönen verwendet werden
- Es sind nur durchgehende Dachaufbauten (Gaupen) zulässig.
Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen, wobei der Mindestabstand vom Ortgang zwei Meter betragen muss.
Die Ansichtsfläche der Dachgaube ist im vollem Umfange als Fensterfläche auszubilden.
Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

2. Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei Errichtung oder Neuerrichtung von Garagen auf dem Grundstücken, die an die B 275 angrenzen, ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00m ab Grundstücksgrenze einzuhalten.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.

Zur Berücksichtigung oben genannten Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt empfohlen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dacheinschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in, auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.
2. Die wasserundurchlässigen Zisternen müssen über einen Überlauf an die örtlichen Kanalisation angeschlossen werden.
Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zu höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten.
Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projiziert Dachfläche, jedoch mindestens 3,0m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht:

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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 und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsor-leitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzu-bauen.

4. Heilquellenschutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (qualitativer Schutz) und in der Zone D (quantitativer Schutz) des mit Verordnung vom 10.08.1987 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen des Hess. Staatsbades Bad Schwalbach, veröffentlicht im StAnz. 36/1987 S. 1853.

Die Verbote gem. § 4 und § 9 der Schutzgebietsverordnung sind bei den weitergehenden Planungen und der Bauausführung zu beachten.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	18.03.2002
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	16.04.2002
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	16.11.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	28.11.2005 bis 23.12.2005
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB]	30.01.2006 bis 03.03.2006
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, ein-schließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	19.01.2006
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	20.01.2006
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	30.01.2006 bis 03.03.2006
d) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [2 (2) BauGB] und [§ 4 (1) BauGB]	
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	
Für das Verfahren Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach	
Bad Schwalbach, den	M. Kalhoff -Bürgermeister-

Amt für Bodenmanagement Limburg
Es wird bescheinigt, das die Grenzen
und Bezeichnungen der Flurstücke mit
dem Nachweis des Liegenschaftskatas-
ters übereinstimmen.

7. Orstübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten
[§ 10 (3) BauGB]
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am
ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den

M. Kalhoff
–Bürgermeister–