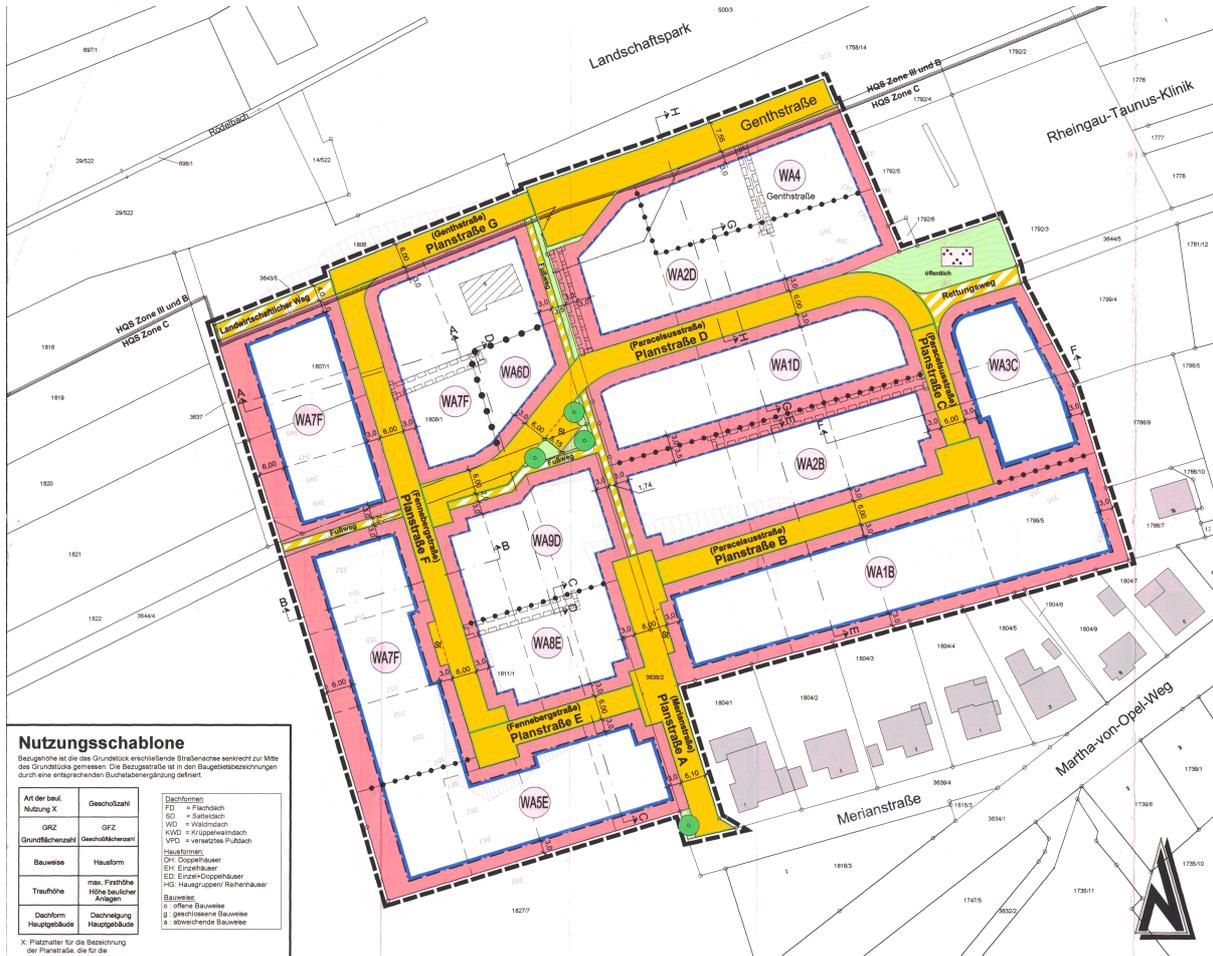


# BEBAUUNGSPLAN "TP 6A GENTHSTRASSE/ MERIANSTRASSE IN DER STADT BAD SCHWALBACH



## Nutzungsschablone

Bezugsgröße ist die das Grundstück einschließende Straßenzuglinie senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen. Die Bezugsgröße ist in den Baugrubenbezeichnungen durch eine entsprechenden Buchstabenabkürzung definiert.

Art der baul. Nutzung X	Geschosshöhe	Dachformen
GRZ	GFZ	FD = Flachdach
Grundflächenanteil	Geschosshöhe	SD = Satteldach
Bauweise	Hausform	WD = Walmdach
Traufhöhe	max. Firsthöhe	KWD = Krüppelwalmdach
Dachform	Höhe baufacher Anlagen	VFD = versetztes Pultdach
Hauptgebäude	Hauptgebäude	Hausform:
		DR = Doppelhaush.
		EH = Einzelhaush.
		ED = Einzel-/Doppelhaush.
		HG = Haupt-/Nebst/Reihenhaush.
		Bauweise:
		o = offene Bauweise
		g = geschlossene Bauweise
		s = stowechende Bauweise

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstraße, die für die Bebauung des Grundstückes zur Verfügung steht.

# Nutzungsschablone

Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straßenachse senkrecht zur Mitte des Grundstücks gemessen. Die Bezugsstraße ist in den Baugebietsbezeichnungen durch eine entsprechenden Buchstabenergänzung definiert.

Art der baul. Nutzung X	Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

<u>Dachformen</u>	
FD	= Flachdach
SD	= Satteldach
WD	= Waldmdach
KWD	= Krüppelwaldmdach
VPD	= versetztes Pultdach
<u>Hausformen:</u>	
DH:	Doppelhäuser
EH:	Einzelhäuser
ED:	Einzel+Doppelhäuser
HG:	Hausgruppen/ Reihenhäuser
<u>Bauweise:</u>	
o	: offene Bauweise
g	: geschlossene Bauweise
a	: abweichende Bauweise

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstraße, die für die Bezugshöhen heranzuziehen ist

WA1x	-	WA2x	-	WA3x	-	WA4x	-
0,4	1,2	0,4	1,2	0,4	1,2	0,4	1,2
o	EH/DH	o	EH/DH	o	EH/DH	o	EH/DH
THmax= -	FHmax= 11,0m	THmax= -	FHmax= 9,5m	THmax= -	FHmax= 10,0m	THmax= -	FHmax= 12,0m
SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°

WA5x	-	WA6x	-	WA7x	-	WA8x	-	WA9x	-
0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,4	0,8	0,4	0,8
o	EH/DH	o	EH/DH	o	EH/DH	o	HG	o	HG
THmax= -	FHmax= 12,0m	THmax= -	FHmax= 9,5m	THmax= -	FHmax= 10,0m	THmax= -	FHmax= 10,0m	THmax= -	FHmax= 11,0m
SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°	SD,WD, KWD,VPD	20-45°

# Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,8  Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
o Offene Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Parkanlage

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 (7) BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes  
(z.B. § 1 (4) BauNVO)

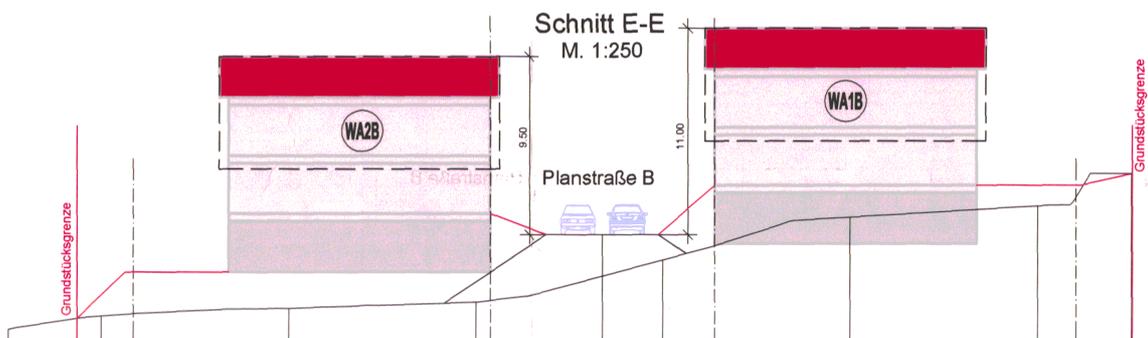
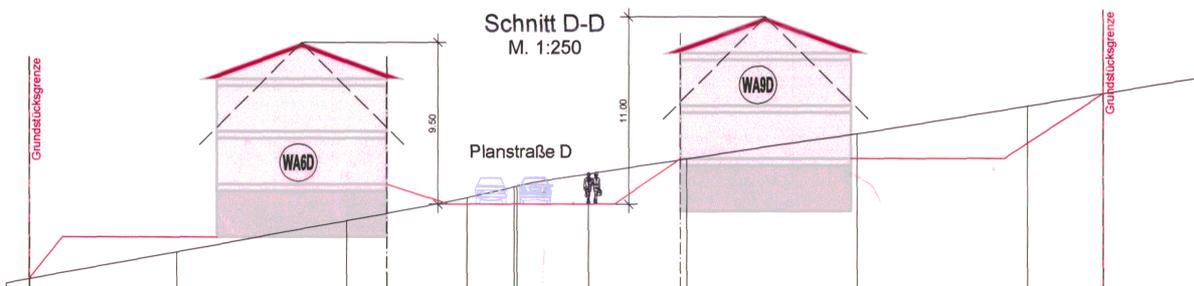
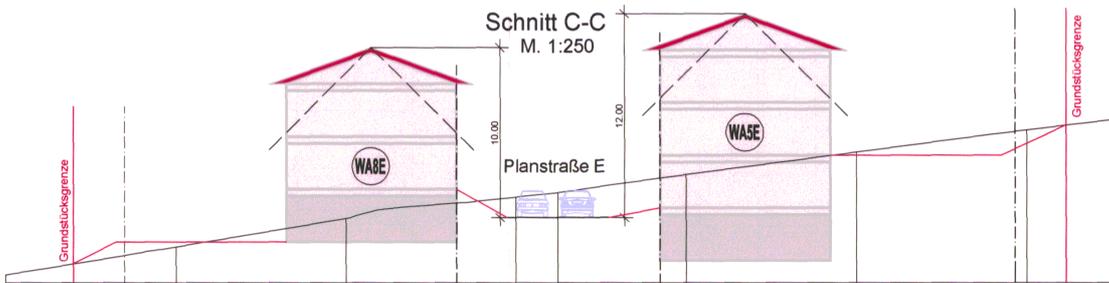
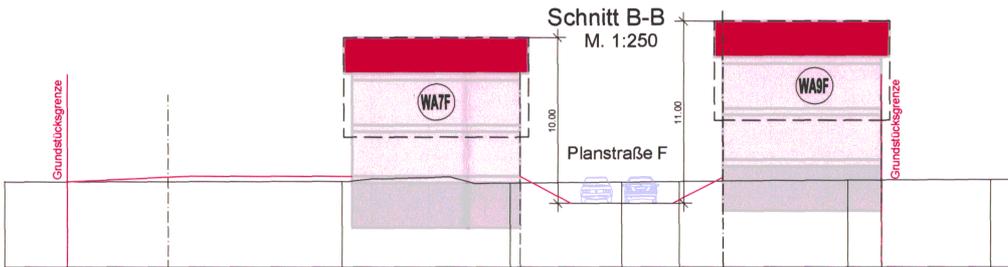
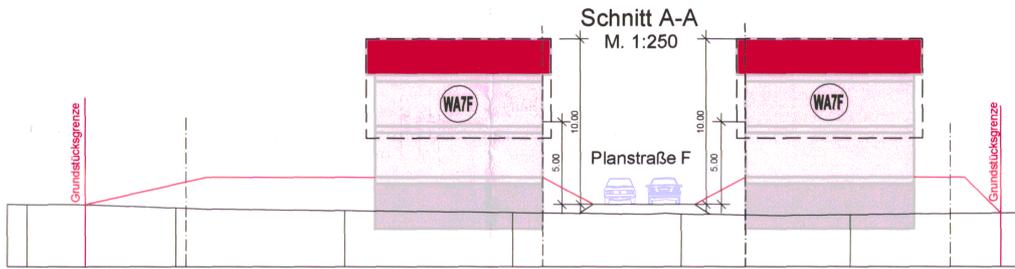
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)

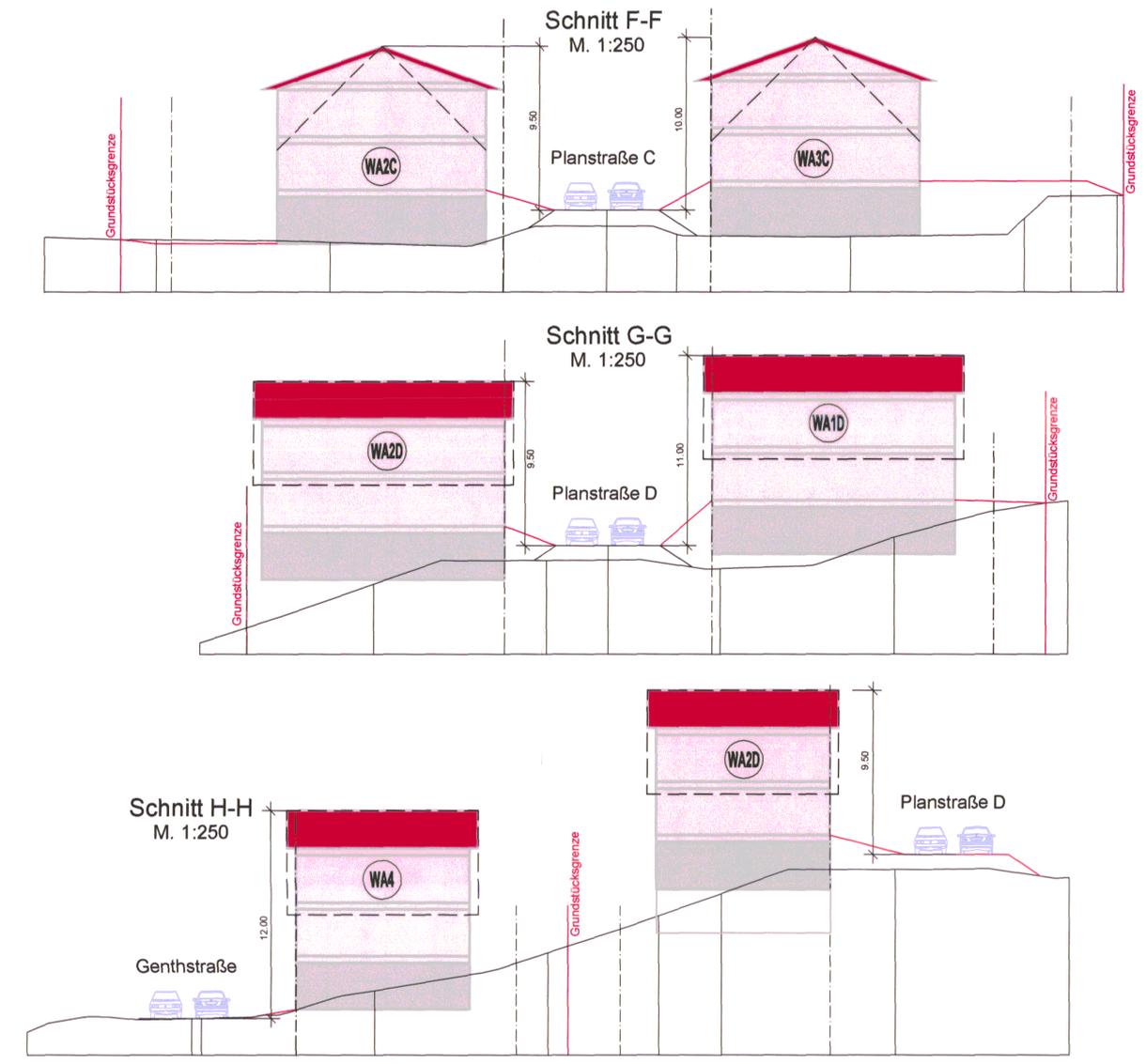
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

 Höhenlinien

Hinweis: Die in den Schnitten dargestellten Höhen sind nur exemplarisch und keine Festsetzungen, es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone bzw. der textlichen Festsetzungen!





## Textliche Festsetzungen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 9) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

### **I.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhen geregelt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ
WA 1	0,4	1,2
WA 2	0,4	1,2
WA 3	0,4	1,2
WA 4	0,4	1,2
WA 5	0,3	0,6
WA 6	0,3	0,6
WA 7	0,3	0,6
WA 8	0,4	0,8
WA 9	0,4	0,8

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten bis maximal 50 % aber bei den Gebieten mit einer GRZ von 0,3 höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 bei Gebieten mit einer GRZ von 0,4 bei maximal 0,6 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Im Bebauungsplan werden folgende maximale Höhen und Traufhöhen festgesetzt:

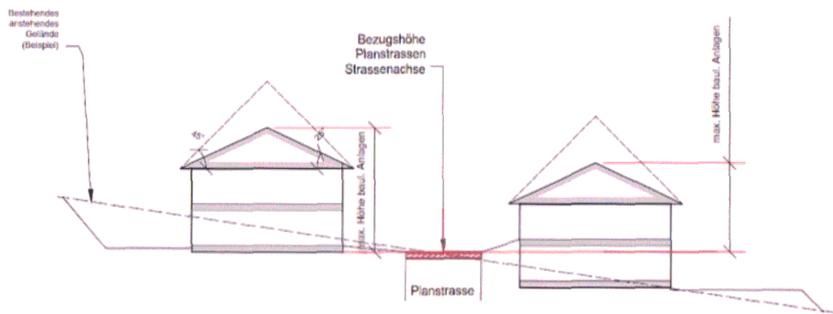
Gebiet	maximale Höhe bauliche Anlagen/ Firsthöhe [m]
WA 1	11,00
WA 2	9,50
WA 3	10,00
WA 4	12,00
WA 5	12,00
WA 6	9,50
WA 7	10,00
WA 8	10,00
WA 9	11,00

Zwerghäuser dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

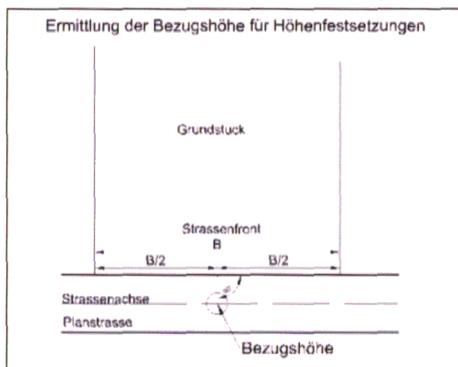
Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die maximale Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)

Definition der max. Höhen baul. Anlagen (beispielhaft)



Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis G und Genthstraße), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.



In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. WA 1E = WA1, Bezugsstraße E) zugeordnet.

Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

**I.2 Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

**I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

**I.4 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.

**I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 HBO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der direkt seitlich angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

Hinweis:

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 werden Tiefgaragen empfohlen. Bei Terrassen, die unmittelbar Bestandteil eines Wohngebäudes sind, handelt es sich nicht um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO.

**I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Schwalbach bzw. Stadtwerke Bad Schwalbach zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Den Stadtwerken Bad Schwalbach ist ein Zugang zu den Flächen zu ermöglichen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

**II.1 Dächer**

**II.1.1 Dachform und -materialien**

Die Dächer der Hauptgebäude im Wohngebiet (WA 1 bis WA 9) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 81 HBO).

## II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 1 bis WA 9 mit 20° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude in den Wohngebieten ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

## II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Hinweis:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sollten vermieden werden, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

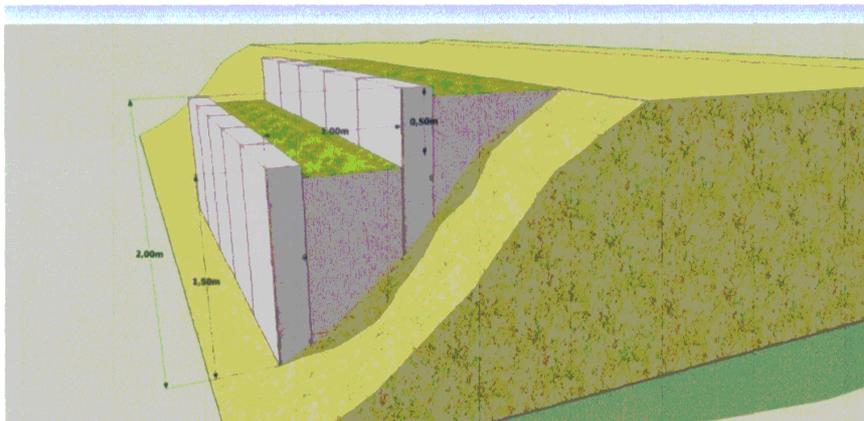
## II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen bis 2,0 m Höhe sowie Stützwände (mit Fuß und Fundamenten) auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. In der Planzeichnung sind die Böschungen eingetragen. Diese können von der endgültigen Ausgestaltung geringfügig abweichen. Ohne Zustimmung und Abstimmung dürfen diese aus statischen Gründen nicht verändert werden. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder etc. in privaten Grundstücken zu dulden. § 12 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, gemessen von natürlich anstehendem Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Ist eine größere Höhe zu überwinden, sind diese mit mehreren Stützwänden jeweils maximal 2,00 m Höhe aber treppenartig hintereinander zu setzen, jedoch maximal bis 3,00 m. Die Stützwände haben dann einen Abstand untereinander von mindestens 1,00 m einzuhalten und sind einzugrünen. Es wird auf die Genehmigungserfordernis der HBO hingewiesen.

Hinweis:

Für alle Stützmauern, Erdanschüttungen sowie Abgrabungen sind entsprechende Nachweise zur Standsicherheit zu führen. Bei Errichtung von Stützmauern, Erdanschüttungen im Bereich der Nachbargrenzen ist § 6 HBO zu beachten.



## II.4 Private Stellplätze

Hinweis:

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der Fassung vom 20.08.2001 sind pro Wohneinheit bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen sowie Doppel- bzw. Reihenhäusern, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz geteilt werden, mindestens zwei Stellplätze, bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens ein Stellplatz pro Wohnung zu errichten. Details und weitere Regelungen sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen.

## III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

### III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

#### III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten sind mindestens vier Laubbäume (3 x v., StD 14 cm bis 16 cm) der Artenliste A oder B zur Straße hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Am nordöstlichen Rand ist ein Ersatzhabitat für Reptilien zu schaffen (siehe Maßnahme M7, Flurstück Nr. 1806 der Stadt Bad Schwalbach). Auf der restlichen Fläche soll eine Wildblumenwiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) in Verbindung mit Strauchpflanzungen der Artenliste D angelegt werden.

#### III.1.2 Sonstige Hinweise zu Maßnahmen zum Artenschutz

##### Aufhängung von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse (M6)

Als Ersatz für den Verlust der alten Nistbäume sind 10 Ersatzkästen (fünf Vogelkästen und fünf Fledermauskästen) an den bestehenden Bäumen des südlich angrenzenden Kurparks aufzuhängen. Dabei sollte eine Mischung verschiedener Kastentypen gewählt werden. Empfehlenswert sind selbstreinigende Kästen, die gruppenweise mit je vier Kästen (z. B. jeweils zwei Vogel- und Fledermauskästen) in 3 m bis 4 m Höhe aufgehängt werden.

##### Schaffung Ersatzhabitat für Reptilien (M7)

Für Verluste an potenziellen Reptilienhabitaten ist am Rand des Plangebietes am nordöstlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ein Ersatzhabitat zu schaffen. Dazu sind auf sandigem Untergrund in sonnenexponierter Lage Stein- und Astschnitthaufen anzulegen. Des Weiteren soll eine Sammelstelle für Gartenabfälle und Laub zur Aufhäufung kompostfähigen Materials als möglicher Eiablageplatz eingerichtet werden. Eine Umschichtung oder gar ein Abtransport des Materials während der Sommermonate (Mai bis September) sollte unterbleiben.

##### Zeitpunkt und Umfang der Rodung (M9)

Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch sind außerhalb der störanfälligen Jahreszeiten (Oktober bis Februar) oder nur nach vorheriger Besatzkontrolle und Neuaufhängung von Kästen rechtzeitig vor Holzeinschlag durchführen. Erforderliche Gehölzrodungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang stattfinden.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten ist der aktuelle Besatz einer Spechthöhle oder ein aktuelles Fledermausvorkommen in geeigneten Bäumen mit Stammausfaltungen zu überprüfen.

### Ökologische Umweltbaubegleitung (M10)

Zur fachlichen Steuerung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um auch während der Bauarbeiten auftretende Fragen zu Belangen des Natur- und Artenschutzes kurzfristig zu klären und gegebenenfalls im Vorfeld möglicherweise unerkannte Risiken einer Umweltschädigung abzuwenden.

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen können.

### Verwendung von entspiegelten Gläsern und insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln (M8)

Als Schutzmaßnahme für Vögel wird empfohlen, bei großen Glasfronten entspiegelte Gläser zu verwenden. Des Weiteren sollen zur Ausleuchtung des Straßenraumes ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet werden.

### **III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den durch das Baugebiet sich ergebenden Biotopwertverlust von 339 876 Punkten sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dazu wird auf das Ökokonto der Ökoagentur von Hessen zurückgegriffen. Durch Abbuchung vom Ökokonto wird die Stadt damit von der Kompensationsverpflichtung befreit. Die Freistellungserklärung ist im Anhang 4 in Kopie angefügt.

### **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

#### **III.2.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bauarbeiten sind nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaus-hub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

Dabei sind die Mieten wegen der topografischen Verhältnisse vor Erosion zu schützen und so anzulegen, dass Rutschungen vermieden werden.

#### **III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke**

Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum der Artenliste A oder B zu pflanzen. Des Weiteren sind auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche Strauchpflanzungen mit Arten der Artenliste D durchzuführen. Dachbegrünung wird entsprechend angerechnet.

## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Stadtverwaltung Bad Schwalbach, Bauabteilung, eingesehen werden.

### **IV.2 Untergrundverhältnisse**

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

### **IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden**

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

### **IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

### **IV.5 Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone "B" und teilweise in der Zone "C" für den quantitativen Schutz des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Schwalbach. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Schutzzone III für den qualitativen Schutz. Die Verordnung befindet sich im Anhang der Textlichen Festsetzungen. Die Genehmigungs- und Duldungspflichten sind zu beachten.

### **IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen**

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden zu informieren (Tel. +49 611 6939-0).

### **IV.7 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ([www.hmuelv.hessen.de](http://www.hmuelv.hessen.de)) eingeholt werden.

#### **IV.8 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **IV.9 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

#### **IV.10 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, dass auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen. Dabei sollte zunächst das Oberflächenwasser in eine Zisterne eingeleitet und danach in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Eine Zisterne, die nur zur Zwischenspeicherung genutzt werden soll, kann nicht als Maßnahme für die Regenwasserbewirtschaftung herangezogen werden, es sei denn, sie verfügt über eine Zwangsentleerung.

Es wird empfohlen pro Gebäude eine Zisterne zu errichten, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzenden Kanäle hat.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden.

#### **IV.11 Hinweise bei der Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen**

Bei der Errichtung von Wärmepumpen ist darauf zu achten, dass diese einen maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschreiten

# ANHANG 1

## PFLANZLISTEN

### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Ross-Kastanie	( <i>Aesculus spec.</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Sand-Birke	( <i>Betula pendula</i> )

#### Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )
Sauerkirsche	( <i>Prunus cerasus</i> )

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr-Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Silber-Weide	( <i>Salix alba</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )
Korb-Weide	( <i>Salix viminalis</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wasserschneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Zweigriffliher Weisorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gema § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstande.

### Artenliste D: Straucharten

Besenginster	( <i>Cytisus (= Sarothamnus) scoparius</i> )
Eibe	( <i>Taxus baccata</i> )
Felsenbirne	( <i>Amelanchier ovalis</i> )
(Roter) Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Berberitze	( <i>Berberis</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana, Viburnum opulus "sterile"</i> )
Spierstrauch	( <i>Spirea spec.</i> )
Wacholder	( <i>Juniperus communis</i> )

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Nach § 39 NachbG müssen lebende Hecken je nach Hoe einen Abstand von 0,25 m bis 0,75 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 39 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

## Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

# Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1509)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 176 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
9. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. I S. 618)
10. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz/ DSchG,HE) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. S. 262, 270) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 523)
11. Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) vom 12. Dezember 2012 (GVBl. I S.590),
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490)
13. Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S.166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)
14. Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
17. Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)
18. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)
19. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010, (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)
20. Umweltschadengesetz (USchadG) vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565)
21. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498)
22. Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
23. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498)

# Verfahrensvermerke

Die Stadt Bad Schwalbach hat am 28. Januar 2002 gem. § 2 (1) BauGB mit Bekanntmachung am 08. Februar 2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Vom 13. April 2015 bis 08. Mai 2015 wurde gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert.

Mit Schreiben vom 07. April 2015 wurden vom 13. April 2015 bis 08. Mai 2015 gem. § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt und darum gebeten Angaben zum Umweltbericht zu machen.


65307 Bad Schwalbach, den 06. SEP. 2016

Stadt Badschwalbach/ Stadtbürgermeister Martin Hußmann

Mit Schreiben vom 08. Februar 2016 wurde vom 15. Februar 2016 bis 18. März 2016 gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, mit der Bitte bis zum 18. März 2016 Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes vorzutragen.

Vom 15. Februar 2016 bis 21. März 2016 wurden gem. § 3 (2) BauGB die Unterlagen im Rathaus der Stadt Bad Schwalbach öffentlich ausgelegt. Dabei hatten die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über den Entwurf des Bebauungsplanes zu informieren und zu äußern.


65307 Bad Schwalbach, den 06. SEP. 2016

Stadt Badschwalbach/ Stadtbürgermeister Martin Hußmann

Die Stadt Bad Schwalbach hat am 29. August 2016 den Bebauungsplan gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 28.03.2015 und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN


65307 Bad Schwalbach, den 06. SEP. 2016

Stadt Badschwalbach/ Stadtbürgermeister Martin Hußmann

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (2) BauGB

*Nicht anforderlich*

GENEHMIGT

Im Auftrage:

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

*M. Hußmann*



65307 Bad Schwalbach, den 2. SEP. 2016

Stadt Badschwalbach/ Stadtbürgermeister Martin Hußmann

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

*Satz*

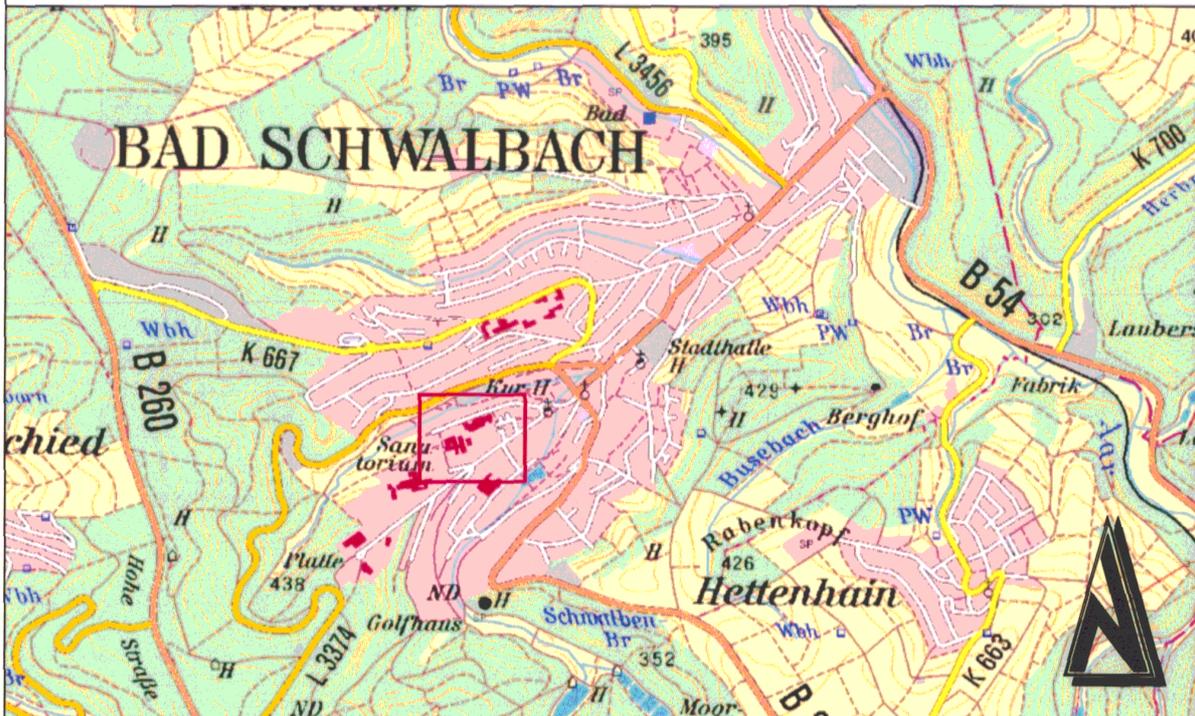
*M. Hußmann*



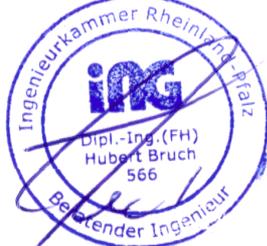
65307 Bad Schwalbach, den 27. SEP. 2016

Stadt Badschwalbach/ Stadtbürgermeister Martin Hußmann

Übersichtsplan ohne Maßstab



Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Bauherr / AG <b>Stadt Bad Schwalbach</b> Rheingau-Taunus-Kreis					Bauherr / AG 	
Projekt Bez. <b>Bebauungsplan</b> <b>"TP 6A Genthstraße/ Merianstraße"</b> in der Stadt Bad Schwalbach					Datum	
Zeichnung <b>Bebauungsplan</b>					Massstab <b>1:500</b>	Anhang
	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung	Blattgröße	Blatt Nr.
Zeichen		JO	KG		<b>2.19 / 0.75</b>	
Datum		Aug 2016	Aug 2016			
Projekt Nr.	<b>2012045</b>				Entwurfsverfasser	
 <p>Luitpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 Telefax: +49 6361 919-100 E-Mail: info@igr.de</p>					 Datum <b>August 2016</b>	