



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Bestand

z. B.: Fl. 47

Flurnummer

z. B.: 1839/12

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

### Festsetzungen



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



Sonstiges Sondergebiete (SO1 Kur), [§ 11 BauNVO]



allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]



öffentliche Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]



öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

### Nachrichtliche Übernahme



Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt



Heilquellenschutzgebiet. Hier in Schutzzone III



## Abbildung Denkmalschutz

Gesamtkartierung Denkmalschutz Bad Schwalbach:  
hier Gesamtanlage Kurviertel; Kartierung unmaßstäblich



### Legende



geschützte Gebäude gem. § 2 Abs.1 HDSchG



eingetragene Gesamtanlage gem. § 2 Abs.2 HDSchG



eingetragenes Einzelkulturdenkmal Kurpark gem. § 2 Abs.1 HDSchG



## Übersichtslageplan ohne Maßstab



## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Hinweis: zur besseren Übersicht sind die geänderten Passagen in roter Schrift dargestellt.

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

1.1 Im SO-Gebiet „Kur“ (§ 11 BauNVO) sind allgemein zulässig:

- a) Kureinrichtungen **die der Zweckbestimmung dienlich sind.**
- b) Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- c) ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes für Kur- und Fremdenverkehr.~~
- d) Wohngebäude.

Im SO-Gebiet „Kur“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und **nicht störende Gewerbebetriebe bis max. 3 Vollgeschosse je Gebäude. Zugelassen sind solche Betriebe, deren Störungsgrad der Störanfälligkeit eines Kurgebietes entspricht. Das heißt, an benachbart gelegenen wohngenutzten Gebäuden dürfen die Immissionsrichtwerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.**
- b) Schank- und Speisewirtschaften

- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Bezüglich der WA-Gebiete werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WA-Gebieten allgemein zulässig.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

---

## B. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet. Hier in Zone C. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Schwalbach (Stahlbrunnen, Neubrunnen, Weinbrunnen, Paulinenbrunnen, Ehebrunnen, Adelheidquelle) vom 10.08.1987 (StAnz. 36/1987 S. 1853) ist für die dargestellten Heilquellenschutzzonen zu beachten.

### 2. Denkmalschutz [§ 20 (3) HDSchG]

Maßnahmen an unbeweglichen Kulturdenkmalen und in deren Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalbehörden. Die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sind gekennzeichnet (D).

Die denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler (Gebäude und Kurpark) sowie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen lt. Gesamtkartierung Denkmalschutz Bad Schwalbach (s. Abb. Denkmalschutz) sind zu beachten.

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 Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSchG)

### 3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten vor Verschwendung und Vergeudung zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

### 4. Verlegen von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

Sollte sich in der Planungs- und /oder Bauphase die Notwendigkeit von Veränderungen bestehender Versorgungstrassen ergeben, so ist der entsprechende Versorgungsträger unverzüglich zu benachrichtigen. Eigenmächtige Veränderungen sind unzulässig.

### 5. Grünflächen/Pflegemaßnahmen

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten. Erforderliche Baumschnittpflegemaßnahmen sollen in den Sommermonaten zwischen Mai und September eines Jahres durchgeführt werden. Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten.

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### 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

(Planzeichenverordnung 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 Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

### 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. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

### Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

### Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

### Hessische Gemeindeordnung

(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März (GVBl. I S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. I S. 188).

### Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

### Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler - Hessen

(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 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

### Hessisches Nachbarrechtsgesetz

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).

### Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).


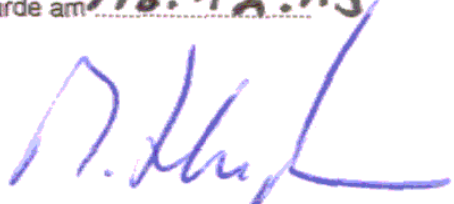
### Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

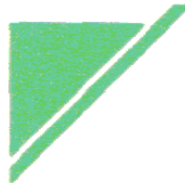
### Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)



Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung [gem. § 13 BauGB]	13.04.2015
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.	23.04.2015
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13 BauGB]	03.07.2015
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung [gem. § 13 BauGB]	20.07.2015 bis 21.08.2015
5. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13 BauGB]	20.07.2015 bis 21.08.2015
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	16.11.2015
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	16.11.2015
<p>8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden 1. Änderung stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Als 1. Änderung ausgefertigt.</p> <p>Bad Schwalbach, den <i>18.11.15</i> </p> <p>Martin Hußmann -Bürgermeister-</p>	
<p>9. Ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB] Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung wurde am <i>18.12.15</i> ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bad Schwalbach, den <i>20.12.15</i> </p> <p>Martin Hußmann -Bürgermeister-</p>	

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr



**Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschliessung**

Fichtenhof 1, 35796 Weinbach  
Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de

Planungsträger:  
Magistrat der Stadt Bad Schwalbach



**BAD SCHWALBACH**

Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektbezeichnung:

**1. Bebauungsplanänderung  
TP 6 B "Badweg/Parkstraße"**

Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Bad Schwalbach

Planbezeichnung:  
Bebauungsplan

Planungsstand:  
Rechtsplan

Planungsträger:

*H. Hußmann*  
**Hußmann  
Bürgermeister**

Planung:

*V. M.*

Maßstab:  
1:2000

Plan-Nr.:  
1

Erstellungsdatum:  
23.11.2015

Bearbeitung: H.M.

Zeichner: A.M.

CAD-File: M:\P\Bauleitplanung\Bad Schwalbach\Bebauungsplan\TP 6 B.dwg