



STADT BAD SCHWALBACH

Planverfasser



DIPL. ING. DIETMAR FRANZ
KETTENHOFWEG 57
60325 FRANKFURT AM MAIN
TELEFON: 069/7240277-8
TELEFAX: 069/7240798

Planungsphase

M. 1 : 250

Planinhalt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EHEMALIGER MILCHHOF

Datum :

21.07.1999

EDV-Code

Gezeich. :

Blattgröße

Projekt-Nr.

125/ 7 /99

Blatt-Nr./Index

250/002-D

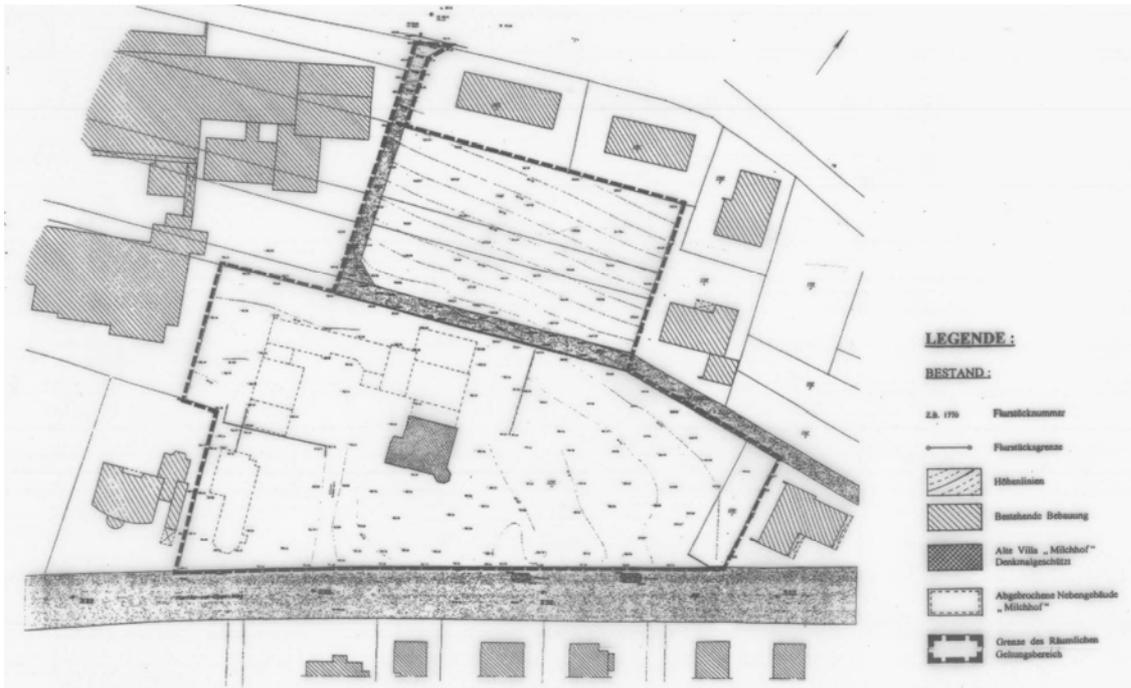
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„EHEMALIGER MILCHHOF“ KURBEZIRK

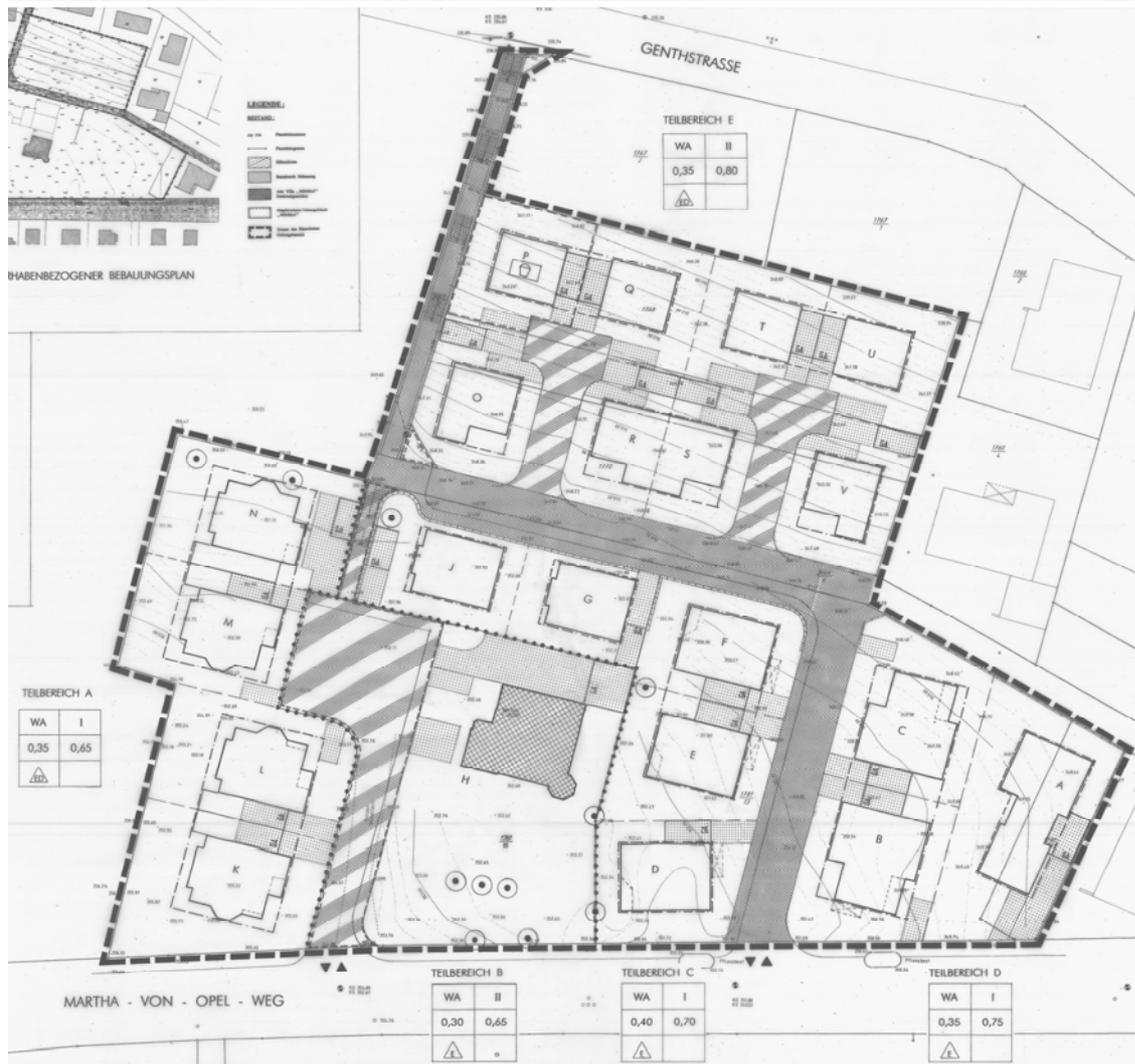
ÜBERSICHTSPLAN

GEMARKUNG BAD SCHWALBACH , KURBEZIRK

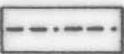
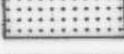
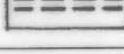
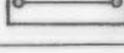
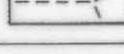
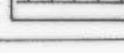




GELTUNGSBEREICH VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(BESTAND)



LEGENDE :

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) siehe Festsetzung 1.1
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
	offene Bauweise, hier : nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) siehe Festsetzung 2.1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 (7) BauGB)
	öffentl. Verkehrsfl. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB), hier : Erschließungsstr , Fusswege bzw. Treppenwege
	Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) hier : Geh - , Fahr - und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) siehe Festsetzung 9.1
	Bestehende Bebauung hier : Villa , denkmalgeschützt
	vorhandene Bäume , die zu erhalten sind , ausgefallene Bäume sind durch neue mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ersetzen siehe Festsetzung 4.1
	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen , siehe Festsetzung 3.1
	Flurstücksgrenzen .
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich) mit Bauparzellenbezeichnung A - V
	Höhenlinien
	Stützmauer

PLANLISTE ZUR FESTLEGUNG DER MAXIMALEN FIRSHÖHE (5.2 PLANUNGSRECHTL..FESTSETZUNG)

PARZELLE	MAX.. FIRSHÖHE ü.NN
A	358,00
B	360,00
C	358,00
D	361,00
E	360,00
F	359,00
G	360,00
J	361,00
K	364,00
L	364,00
M	361,00
N	361,00
O	358,00
P	354,00
Q	354,00
R	358,00
S	358,00
T	354,00
U	354,00
V	356.20

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986(BGB1. I S. 2253), i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBL. I,S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 127), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs – und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I,S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGB1. 1991 I S. 58)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S.102)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 665)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II S. 361-97)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBL. I S. 2994)
- Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 28.06.1999

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB
 - 1.1 In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen; das gilt jedoch nicht für den Teilbereich B, Parzelle H (Bestandsgebäude alte Villa), hier sind Büroflächen für Dienstleistungs- und freischaffende Berufe zugelassen.
 - 1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 1-3 BauNVO kann die Grundfläche um mehr als 50 von Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
 - 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis auf die folgenden Einrichtungen unzulässig: Einfriedigungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte.
 - 1.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB:
 - 2.1 Baugrenzen können nach § 23 (2) und (3) BauNVO durch Loggien, Erker, Treppenhäuser und Balkone bis zu 1,5 m überschritten werden.
3. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
 - 3.1 Die im Plan besonders gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.
4. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
 - 4.1 In den privaten Grundstücksflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben den einheimischen Obstgehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Mit folgenden Arten sind anteilig mindestens 20% der Hausgartenflächen (siehe Festsetzung 7.2) zu pflanzen:

Artenliste 1: Bäume und Sträucher

	Botanischer Name	Deutscher Name
1	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
2	<i>Acer Plantanoides</i>	Spitzahorn
3	<i>Aesculus hippocast</i>	Roßkastanie
4	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
5	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
6	<i>Euoonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
7	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
8	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirche
9	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
10	<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
11	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
12	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
13	<i>Rosa canina</i>	Hagebutte
14	<i>Salix caprea</i>	Kätzchenweide
15	<i>Sambucus nigra</i>	Schw. Holunder
16	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum
17	<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
18	<i>Taxus baccata</i>	Eibe

19	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
20	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Nadelgehölze:

21	<i>Abies spec.</i>	Tanne
22	<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse
23	<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
24	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
25	<i>Picea pungens</i> Glauca	Blaufichte
26	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
27	<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verschult, 100/150 cm; Bäume 3 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang mind. 14-16 cm oder vergleichbare Solitärqualität. Darüber hinaus können weitere und mittlerweile eingebürgerte Laubgehölze (Bäume, Zier- und Decksträucher) zugelassen werden.

- 4.2 Geschlossene Fassadenteile größer als 25 qm Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 2 Rank- und Kletterpflanzen z.B.:

Selbstklimmer:

-	<i>Hedera helix</i>	Efeu
-	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
-	<i>Parthenocissus i.A.</i>	Wilder Wein

Ranker:

-	<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
-	<i>Clematis i.A.</i>	Waldrebe
-	<i>Polygonum aubertii</i>	Kletterknöterich
-	<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

- 4.3 Die im Plan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind durch neue mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ersetzen.
5. Die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO.
- 5.1 Soweit in der Planzeichnung nicht durch besondere Eintragung festgesetzt, darf die Sockelhöhe der Gebäude bergseitig 1,0 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem Anschnitt des festgelegten Geländes an der Außenwand und Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 5.2 Die maximale Firsthöhe je Bauparzelle gemäß § 16 (4) u. § 18 (1) BauNVO wird bezogen auf NN- Höhe. gemäß der Planliste zur Festlegung der maximalen Firsthöhe über NN.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

- 6.1 Zum Ausgleich von Eingriffen sind die verbleibenden Grundstücksflächen naturnah so zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten, daß eine ökologische Aufwertung durch Schutz-, Nähr- und Nistgehölze sowie Sukzessionsflächen gesichert ist. Grundlage hierzu sind die Eingriffspläne zu dem Bauantragsverfahren.
- 6.2 Regen wasserspeicherung:
 Das auf Teilen der Dachfläche anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Speicheranlage (Zisterne) zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen beträgt jeweils mind. 3 m³. Die Speicheranlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungsnetz anzuschließen.
7. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
- 7.1 In den privaten Grundstücksflächen – Vorgärten – ist ein Flächenanteil von mind. 40 % gärtnerisch zu gestalten; auf jedem Grundstück ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Großbaum zu pflanzen. Abgrabungen und Einschnitte in den Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschern, Stützmauern sind zulässig.
- 7.2 Die privaten Grundstücksflächen – Hausgärten – sind, sofern sie an öffentliche Flächen angrenzen, mit Laubgehölzen einzufriedigen. Die Hausgartenflächen sind zu 20 % naturnah anzulegen. Als Baumpflanzung sind Bäume gemäß Liste 1 der Festsetzung 4.1 vorgeschrieben, auf je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
8. *Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 (3) BauGB.*
- 8.1 Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind innerhalb der dargestellten Flächen unterzubringen; als Ausnahmen können zu gelassen werden:
 - Eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen (soweit nicht in der Planzeichnung schon vorgesehen).
 Auf den Flächen für Garagen können auch Stellplätze mit offenen Pergolen errichtet werden. Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 Weiterhin wird entgegen der Anlage zu § 3 der Stellplatzsatzung ausnahmsweise zugelassen der Nachweis von nur einem Stellplatz für die Zweitwohnung im Untergeschoss der Teilbereiche A, D u. E.
 Für den Teilbereich B (alte Villa) und Teilbereich D sind gemäß § 4 (4) der Stellplatzordnung gefangene Stellplätze zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Freiflächengestaltung

- 1.1 Höhenunterschiede zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen; die Höhe der Stützmauer darf 1,5 m nicht überschreiten (gerechnet von der Oberkante fertige Straße); Stützmauern dürfen nur dann höher ausgebildet werden, wenn dies zur Sicherung der Straße notwendig ist.
- 1.2 Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten dürfen bergseitig eine Höhe von 1,2 m, talseitig eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigungen sind zulässig. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,4 m

nicht überschreiten, Werden Stützmauern errichtet, sind Sockelmauern unzulässig.

- 1.3 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Befestigungen von Grundstücksflächen für Zufahrten bzw. Parkplätze in wasserdurchlässiger Ausführung, mit Rasengittersteinen, als Schotterrasen oder mit breittufig verlegtem Pflaster (Fugenabstand mind. 3 cm) herzustellen. Die Zugänge und Platzflächen sind in gepflasterter Ausführung zulässig.

2. Dächer

- 2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden und Garagen Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig (s.a. Festsetzung 2.2). Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein; ausgenommen hiervon ist die Doppelgarage der ehemaligen Villa. Im übrigen können Nebengebäude mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.
- 2.2 Die Dachneigung wird mit max. 38° festgesetzt; bei Walmdächern darf die Neigung des Walms an den Giebeln bis 50° betragen.
- 2.3 Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Gauben zugelassen.
- 2.4 Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig.

3. Außenwände

- 3.1 Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig. Die max. Höhe der Kniestöcke wird auf 1,0 m festgesetzt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks von Oberkante Geschoßrohdecke bis Unterkante Dachkonstruktion (Sparren). Bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke unzulässig
- 3.2 Bei Hanglage ist talseitig nur ein Kellergeschoß sichtbar über Gelände zulässig (s.a. Festsetzung 5.1); dieses Kellergeschoß ist durch die Außenwandgestaltung und Fensteranordnung so zu gestalten, daß der Eindruck eines Kellergeschosses nicht entsteht.

4. Anlagen der Außenwerbung

- 4.1 Anlagen der Außenwerbung sind insgesamt unzulässig.

5. Zuwiderhandlungen

- 5.1 Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 82 Hessische Bauordnung finden Anwendung. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 (1) Nr. 1 BauGB ist die Untere Bauaufsichtsbehörde.

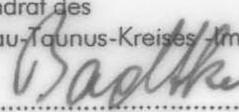
Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12.01.00 übereinstimmen.

Bad Schwalbach,

Der Landrat des
Rheingau-Taunus-Kreises -Im Auftrag-

den 31.10.00


.....



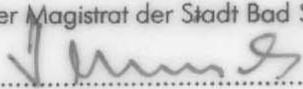
2. Aufstellungsbeschluss am 22.03.1999 ; bekanntgemacht am 24.04.1999

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist für das Gebiet des Bebauungsplanes sogenanntes ehemaliges Milchhofgelände ein Bebauungsplan zu erstellen.

Bad Schwalbach,

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

den 25.03.1999


.....
Bürgermeister



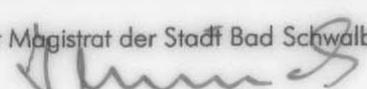
3. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften vom 03.05.1999 bis 14.05.1999 durchgeführt.

Bad Schwalbach,

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

den 18.05.1999


.....
Bürgermeister



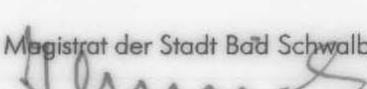
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2000.

Bad Schwalbach,

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

den 13.01.2000


.....
Bürgermeister



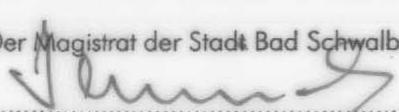
5. Entwurfsbeschuß am 13.12.1999; bekanntgemacht am 05.01.2000

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Gebiet des Bebauungsplanes sogenanntes ehemaliges Milchhofgelände ein Bebauungsplan (Entwurf Stand Dez. 1998) beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Bad Schwalbach,

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

den 13.01.2000

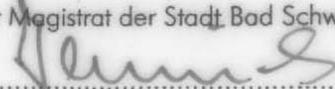

.....
Bürgermeister



6. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Milchhof (Stand Dez. 1998) und die dazugehörige Begründung hat in der Zeit vom .17.01.2000..bis.12.02.2000 öffentlich ausgelegen.

Bad Schwalbach,
den...23.02.2000...

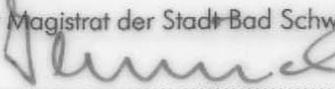
Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

.....
Bürgermeister



7. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am .15.05.2000.den Entwurf (Stand Aug.1999) des *Bebauungsplanes Milchhof als Satzung beschlossen*.

Bad Schwalbach,
den...22.05.2000....

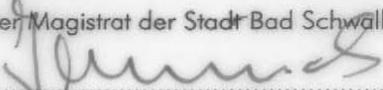
Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

.....
Bürgermeister



8. Rechtswirksamkeit

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach §10 Abs. 3 BauGB erfolgte am...09.09.2000.

Bad Schwalbach,
den...18.09.2000...

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

.....
Bürgermeister



9. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Schwalbach,
den...18.09.2000

Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

.....
Bürgermeister

