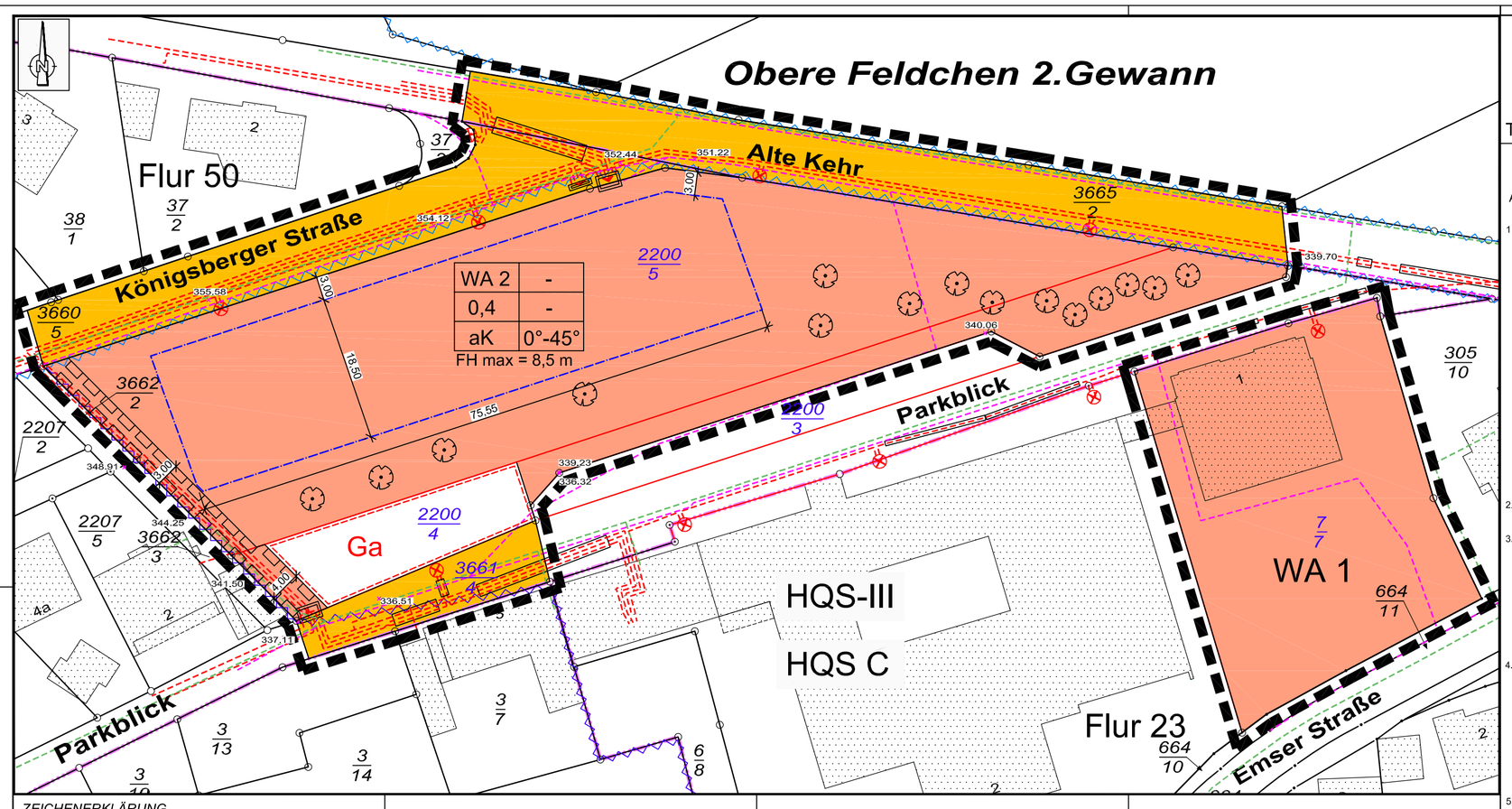

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z. B.: Fl. 50 — Flurnummer

z. B.: 7/8 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Neuvermessung, liegt dem Katasteramt vor

z. B.: 2200/4 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

WA 2	-	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	-	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
aK	0°-45°	Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]	aK=abweichende Bauweise Kettenhäuser

FH max = 8,5 m — Höchstgrenze der Firsthöhe [§§16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] Planung

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] Bestand

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

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB] hier: Garagen erdüberdeckt

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Nachrichtliche Übernahme

unterirdische Leitung Gas

unterirdische Leitung Strom

unterirdische Leitung Telekom

Straßenbeleuchtung

Umgrenzung der Flächen mit wassermerklichen Festsetzungen

HQS-III — Heilquellenschutzgebiet hier Schutzzone III

HQS C — Heilquellenschutzgebiet Zone C

339,23 — Höhenpunkte

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 6,995 m²
Baufläche WA 1 Bestand	= 1.440 m²
Baufläche WA 2 Planung	= 3.665 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4	= 1.466 m²
Freifläche	= 2.199 m²
Zufahrten,Stellplätze max. .733 m² Freifläche min. 1.466 m²	
Verkehrsfläche	= 1.890 m²
Straße Bestand	= 1.605 m²
Garagen erdüberdeckt	= ,285 m²

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Kurstadt Bad Schwalbach
Stadtteil Bad Schwalbach
2. Bebauungsplanänderung
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG
TP 7 "Vorm Grohberg" für den Bereich "Parkblick"

Die textlichen Festsetzungen gelten ausdrücklich und ausschließlich für die Neubebauung des Flurstückes 2200/5 bzw. 2200/4 der Flur 50, Im Plan dargestelltes WA 2.
Die Bebauung des Flurstück 7/7 ilw. Flur 23 (WA 1) stellt eine genehmigte Bestandsbebauung dar.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO				Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoß-flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
WA 2 allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4			aK Abweichende Bauweise: Ketten-häuser mit Garagen als Zwischenelemente	Nachfolgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen: Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Außerdem ausdrücklich ausgeschlossen werden "nicht störende Handwerksbetriebe". Ebenfalls ausgeschlossen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO)
Es gelten nachfolgende Höhenbeschränkungen:
max. Firsthöhe FH max. = 8,5 m
Definition und Ermittlung Firsthöhe:
Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.
Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand des Wohngebäudes - in der Mitte der Fassade- mit der Oberkante der vorgesehenen Erschließungsstraße, hier Königsberger Straße.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)
Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern sowie Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Erdüberdeckte Garagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.
Bezüglich der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach sollen "gefangene" Stellplätze in Garagen, d.h. erreichbar über einen davor liegenden Stellplatz gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4, zulässig sein.

5. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauGB

5.1 Nicht versiegelte Grundstücksflächen
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

5.2 Pflanzbindung
Die lt. Planzeichnung dargestellten Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten, Baumfällungen sind, außer aus Gründen der Verkehrssicherheit: unzulässig, Abgängige hochstämmige Laubbäume sind gleichartig zu ersetzen, Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv, STU 15 - 18 cm.

5.3 Artenschutz
Im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind 4 Fledermausquartiere (Flachkasten, Rundkasten etc.) und je 3 Nistkästen und Halbhöhlen in prädestinierten ruhigen Bereichen für Höhlen nutzende Arten zu installieren.

5.4 Solaranergieanlagen
Solaranergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind grundsätzlich zugelassen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB
Geländeauftrag und Geländeabtrag bis zu 3 m Höhe ist zulässig.

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

1. Bauform

1.1 Dächer
Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Neigung von 15° - 45° zulässig. Für die Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig. Flache und flachgeneigte Dächer können begrünt werden.
– Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dachdeckung nicht zulässig.
– Dachgauben/Kniestock sind zulässig.

1.2. Fassaden
– Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien aus Keramikplatten sowie abgedünnte oder verspiegelte Verglasungen.
– Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 - § 25 HDSchG
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B., Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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 der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.
Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind nicht zulässig. Spätestens 5 Arbeitstage vor Beginn sind Tiefbauarbeiten dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu melden.Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen, Schutzstreifen zu Versorgungstrassen sind einzuhalten.

3. Verwendung von Bodenaushub
Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

4. Entwässerung
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Untergeschosse möglicherweise nicht im Freigefälle entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

5. Erdwärme
Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.
Mit der Veröffentlichung der „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" durch das Hessische Umweltministerium am 21. März 2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) wurde die Errichtung und Inbetriebnahme neuer Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden in Wasserschutzgebieten generell ausgeschlossen.

6. Artenschutz
Die §§ 14 - 17 BNatSchG sind nicht anzuwenden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Baufeld jedoch auf das Vorkommen von geschützten Tieren bzw. deren Lebensstätten zu überprüfen und ggf. die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen innerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bäume zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Rodungen von Höhlenbäumen sind ausserhalb der Wochenstubenzeiten der Fledermäuse (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Durch das Fehlen besonders geeigneter Strukturen für Winterquartiere ist der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar als günstig anzusehen.
Höhlenbäume sind vor einer Fällung durch eine qualifizierte Person auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen.
Als Maßnahme der Risikominimierung soll eine ökologische Baubegleitung, insbesondere zu Beginn der Baufeldräumung und der Tiefbauarbeiten durchgeführt werden.

7. Heilquellenschutzgebiet
Der Planbereich liegt in einem vorhandenen Heilquellenschutzgebiet, hier in Zone III bzw. 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 10.06.1987 (StAnz. 36 / 1987, S. 1853 ff) sind zu beachten.
Für die Zone C sind genehmigungspflichtig:
- Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände,
- Bodeneingriffe, die den Grundwasserspiegel erreichen,
- Das Einbringen oder Ableiten von Grundwasser von mehr als 20 m³ pro Tag oder mehr als 2 l pro Sekunde,
- Das Einschießen von kohlenstoffhaltigem Wasser,
- Regulierungen an Vorflutern,
- Sprengungen im Untergrund,

Für die Zone III sind die gesetzlichen Vorgaben und Verbote gem. § 4 der o.g. Verordnung einzuhalten.

8. Altlasten
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl.I S. 2808).

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. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.I S. 1057).

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. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl.I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl.I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017.

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11. 2016 (BGBl.I S. 2749).

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl.I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl.I S. 457).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl.I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015. (GVBl. S. 607, 609).

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl.I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl.I S. 187).

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 am 28. September 2015, (GVBl.I S. 338).

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. 216).

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl.I S. 2585), In Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl.I S. 626) m.W.v. 05. Mai 2017.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl.I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl.I S. 1474) geändert worden ist.

HDSchG = Hessisches Denkmalschutzgesetz
Vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 06.12.2016 S. 211) GLAN.: 76-17

Verfahrensschritte:	Datum
1. Beschluss zur Durchführung der 2. Bebauungsplanänderung [gem. § 13a BauGB]	10.10.2016
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [gem. § 13a BauGB]	20.12.2016 -
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13a BauGB]	24.07.2017 bis 25.08.2017
4. Beteiligung der berührten Behörden [gem. § 13a BauGB]	24.07.2017 bis 25.08.2017
5. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen	-
6. Satzungsbeschluss gem. §§ 10 (1) BauGB	-

7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt.
Der Inhalt der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein.
Als Satzung ausgefertigt.

Bad Schwalbach, den

Martin Hußmann
«Bürgermeister»

8. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Bebauungsplanänderung und Inkrafttreten [§ 10 (3)BauGB].
Der Beschluss der 2. Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den

Martin Hußmann
«Bürgermeister»

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Manfred Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung
Parkstraße 1, 35796 Weilmünster
Tel.: 06476/603254 Fax: 06476/603254 E-Mail: info@ib-schoenherr.de

Planungsträger:
Magistrat der Stadt Bad Schwalbach
BAD SCHWALBACH
Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektbezeichnung:
2. Bebauungsplanänderung
TP 7 "Vorm Grohberg"
für den Bereich **"Parkblick"**
Kurstadt Bad Schwalbach, Stadtteil Bad Schwalbach

Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Rechtsplan **Planung**
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1
Erstellungsdatum: 25.08.2017	Plandatum: 21.11.2017
Bearbeitung: H.M.	Zeichner: M.W.

CAD-File: M:\Bauleitplan\Bad Schwalbach\TP 7 - Änderung Vorm Grohberg\Plan\Neuer Ordner\Plan.dwg