



STADT
BAD SCHWALBACH



BEBAUUNGSPLAN

„AM FEYHOF“

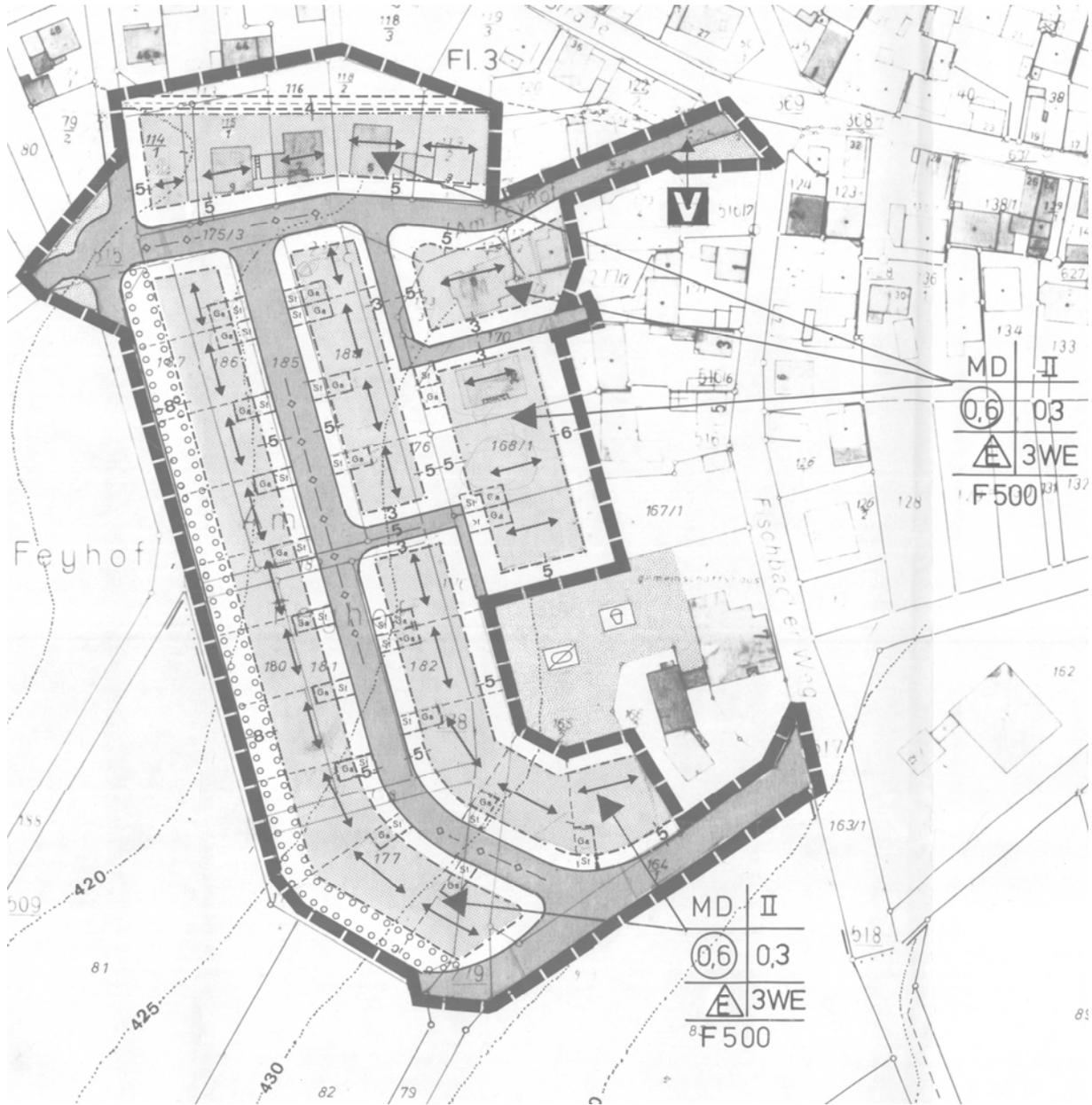
STADTTEIL LANGENSEIFEN

APRIL 1996 / MAI 1997

M = 1:1.000

STADTBAUAMT
BAD SCHWALBACH
ADOLFSTRASSE 38
65307 BAD SCHWALBACH

HD.



LEGENDE



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) siehe Festsetzung 1.1
Beschränkte Zahl der Wohnungen max. 3 Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 19 (4) BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl - GRZ -
(§§ 16 und 17 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl - GFZ -
(§§ 16 und 17 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) EauNVO)
siehe Festsetzung 2.1



Offene Bauweise, hier nur Einzelhäuser
zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Öffentlicher Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hier: Erschließungsstraße einschl. Wendehammer



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hier: Fußweg



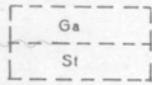
Öffentlicher Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hier: Verkehrsberuhigter Bereich



Firstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
siehe auch Festsetzung 2.2

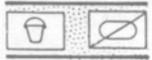


Bindung für Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
siehe auch Festsetzung 4.2

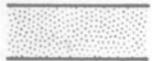


Garagen/Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Hier: Spiel- und Bolzplatz



Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Hier: Dorfplatz



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
siehe Festsetzung 3.1

F500

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)



Flurstücksgrenzen



Höhenlinien



Hauptwasserleitungen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)



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



Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der
Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Baugebiet	Vollgeschosse
GFZ	GRZ
Bauweise	max. Zahl der Wohnungen
Grundstücksmindestgröße	

Nutzungsschablone

TEILGELTUNGSBEREICH I

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB.
 - 1.1 In dem mit MD gekennzeichneten Dorfgebiet sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO ausgeschlossen.
Weiterhin ausgeschlossen sind gem. 1 (5) BauNVO folgende Arten von Nutzungen:
 1. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

Wohngebäude dürfen nicht mehr als drei Wohnungen haben.
 - 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis auf die folgenden Einrichtungen unzulässig: Einfriedungen, Stützmauern, ebenerdige Terrassen, Anlagen für Abfallbehältnisse, nicht überdachte Pergolen, Kinderspielgeräte.
 2. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB.
 - 2.1 Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m).
 - 2.2 Sofern Solaranlagen zur Energieversorgung vorgesehen sind, kann die Firstrichtung auch in Ost-West-Richtung verlaufen; bei geänderter Firstrichtung ist eine zusätzliche Beschattung der Nachbargrundstücke weitgehend auszuschließen; s. a. Vorschrift 2.1.
 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 Hausgartenfläche zu bepflanzen, wobei auf jeden Fall ein Großbaum zu pflanzen ist.

Artenliste 1: Bäume und Sträucher

1 Acer campestre	Feldahorn
2 Acer platanoides	Spitzahorn
3 Aesculus hippocast.	Roßkastanie (GIFTIG)
4 Betula pendula	Sandbirke
5 Carpinus betulus	Hainbuche
6 Cornus mas	Kornelkirsche
7 Cornus sanguinea	Roter Hornstrauch
8 Corylus avellana	Haselnuß

9	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
10	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (GIFTIG)
11	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
12	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
13	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (GIFTIG)
14	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
15	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
16	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
17	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
18	<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
19	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
20	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stechelbeere
21	<i>Rosa canina</i>	Hagebutte
22	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
23	<i>Salix caprea</i>	Kätzchenweide
24	<i>Sambucus nigra</i>	Schw. Holunder
25	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum
26	<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
27	<i>Taxus baccata</i>	Eibe (GIFTIG)
28	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
29	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
30	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (GIFTIG)

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

- 4.2 In der besonders gekennzeichneten Fläche am Westrand des Baugebietes ist in den privaten Hausgärten eine mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen (Pflanzqualität: Sträucher 2 x verschult, 100/150 cm).
- 4.3 Geschlossene Fassaden größer als 25 m² Fläche sind dauerhaft mit Pflanzen der folgenden Liste zu begrünen:

Artenliste 2: Rank- und Kletterpflanzen z. B.:

Selbstklimmer:

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

Ranker:

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

Je 10 m² zu begrünenden Fassadenteil ist eine Pflanze zu setzen.

5. Die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB, § 18 BauN-VO.
- 5.1 Soweit in der Planzeichnung nicht durch besondere Eintragung festgesetzt, darf die Sokkelhöhe der Gebäude bergseitig 0,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem Anschnitt des festgelegten Geländes an der Außenwand und Oberkante. Fertigfuß-

boden des Erdgeschosses, Erdauffüllungen bzw. Ausgrabungen im Zuge der Baumaßnahme über 1,30 m Höhe zur Anhebung bzw. Absenkung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens sind unzulässig.

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 Zur Bewässerung der Grünflächen ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalnetz ist vorzusehen. Es sind Zisternen mit einem Speichervolumen von 40 Litern je m² Dachgrundfläche vorzusehen.
7. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
- 7.1 In den privaten Grundstücksflächen - Vorgärten - ist ein Flächenanteil von mindestens 40 % gärtnerisch zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum der Artenliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Artenliste 3:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Crataegus laevigata | Rotdorn |
| 2. Sorbus aucuparia | Eberesche |
| 3. Sorbus aria | Mehrbeere |
| 4. Cornus mas | Kornelkirsche |

Stellplätze und Garagenzufahrten sind zulässig, sofern der vorher genannte Flächenanteil nicht unterschritten wird. Abgrabungen und Einschnitte in den Vorgärten für Einfahrten und Einstellplätze sind abzuböschern. Stützmauern von max. 1,5 m sind zulässig.

8. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- 8.1 Die jeweilige Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Planzeichnung durch eine Flächenangabe festgesetzt.
9. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 9 (3) BauGB
- 9.1 Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen unterzubringen; als Ausnahmen können zugelassen werden:
 - Eine Anordnung von offenen Stellplätzen im Bereich der Vorgartenflächen (soweit die Mindestwerte der Festsetzung 7.1 eingehalten werden).

Baurechtliche Vorschriften gemäß § 118 HBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB

1. Freiflächengestaltung

- 1.1 Höhenunterschiede zwischen Gebäuden und Straßenbegrenzungslinien 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 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten dürfen bergseitig eine Höhe von 1,2 m, talseitig eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Einfrie-

dung sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke kann ein Maschendrahtzaun geführt werden.

1.3 Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzuordnen.

1.4 Die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

2. Dächer

2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig (s. a. Festsetzung 2.2).

Bei Garagen an der Nachbargrenze oder Nebengebäuden, die an der Nachbargrenze zugelassen werden, darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein. 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 Bei geneigten Dächern sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - für die Dacheindeckung Materialien in dunklen Farbtönen vorgeschrieben; bei Flachdächern ist eine Extensivbegrünung festgesetzt.

2.4 Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Gauben zugelassen, deren Länge $6/10$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten darf. Sie sind von dem Ortsgang um mindestens 2,0 m zurückzusetzen und haben von Giebeln und Graten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten, zur Traufe ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Ansichtsflächen der Gauben sind zu $2/3$ als Fensterfläche auszubilden; die seitlichen Sichtflächen der Dachgauben sind, soweit sie nicht als Fenster ausgebildet sind, zu verschalen.

Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.

2.5 Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig.

3. Außenwände

3.1 Außenwandhöhen dürfen max. betragen:

a) bergseitig des Hauses max. 4,20 m

b) talseitig des Hauses max. 6,40 m.

Gemessen wird diese Höhe Mitte Gebäude an der Außenkante des Mauerwerkes vom Anschnitt Gelände bis Oberkante Dachhaut.

4. Zuwiderhandlungen

4.1 Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten. Die Bestimmungen des § 113 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.

TEILGELTUNGSBEREICH II

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
 - 1.1 Das Flurstück 45 in der Flur 6 der Gemarkung Langenseifen liegt gemäß Regionalen Raumordnungsplan Südhessen in einem als „potentielle Waldzuwachsfläche“ gekennzeichneten Bereich. Diese Fläche ist als Buchenmischwald bei gleichzeitigem Aufbau eines funktionsgerechten Waldrandes aufzuforsten bzw. anzulegen.
2. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen des Teilgeltungsbereichs I gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG.
 - 2.1 Die im Teilgeltungsbereich II festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Bauflächen - einschließlich der örtlichen Verkehrsflächen - des Teilgeltungsbereichs I insgesamt zugeordnet (sog. Sammelmaßnahmen für Ausgleich oder Ersatz).

Allgemeine Hinweise

1. Die Gemeinde führt die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a (3) BNatSchG an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der Baugrundstücke durch.
2. Die Grundstücke für die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Umfang der Kostenerstattung, die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes entsprechend § 130 BauGB, die Verteilung der Kosten einschl. einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Biotop- und Nutzungstypen, die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen sowie die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages werden gem. § 8 a (5) BNatSchG durch gemeindliche Satzung geregelt.

VERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist für das Gebiet „Am Feyhof“ Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen, ein Bebauungsplan zu erstellen.

Bad Schwalbach, 06.05.1996

Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach



Janisch
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften vom 03.06.1996 bis 05.07.1996 durchgeführt.

Bad Schwalbach, 05.07.1996



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

3. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.10.1990

Bad Schwalbach, 07.05.1996



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das Gebiet „am Feyhof“, Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen, einen Bebauungsplan (Entwurf Stand APRIL 1996) beschlossen bzw. zum Zweck der öffentlichen Auslegung gebilligt.

Bad Schwalbach, 06.05.1996



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Feyhof“, Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen (Stand APR.1996) und die dazugehörige Begründung hat in der Zeit vom 03.06.1996 bis 05.07.1996(einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Bad Schwalbach, 06.07.1996
AARBOTE 22.05.1996



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach


Janisch
Bürgermeister

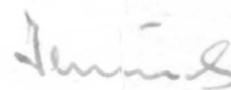
6. Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

Die Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.1996

Bad Schwalbach, 16.05.1996



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach


Janisch
Bürgermeister

7. Prüfung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.06.1997 die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.10.1997 mitgeteilt.

Bad Schwalbach, 29.10.1997



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach


Janisch
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.06.1997 den Entwurf (Stand MAI 1997) des Bebauungsplanes „Am Feyhof“ Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen, als Satzung beschlossen.

Bad Schwalbach, 25.06.1997



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

9. Rechtswirksamkeit

Der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan „Am Feyhof“, Bad Schwalbach, Stadtteil Langenseifen, sowie Ort und Zeitraum seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (neu) sind ortsüblich bekanntgemacht worden.

Veröffentlichung Aar-Bote/Wiesbadener Kurier:

Bad Schwalbach, 07.04.1998



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

10. Ausfertigung

Der Bebauungsplan in der rechtskräftigen Fassung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Schwalbach, 08.04.1998



Der Magistrat der Stadt
Bad Schwalbach

Janisch
Bürgermeister

11. Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Bad Schwalbach,

04. Juni 1997

Der Landrat
des Rheinl. Kreises

Beckhe

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I. S. 3108).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Verordnung der Hess. Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).
- Hessische Gemeindeverordnung (HGO) vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534).
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II S. 361-397).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Hauptsatzung der Stadt Bad Schwalbach vom 27.03.1996.