

Planungsträger:
Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach



BAD SCHWALBACH

Projekt:
Bebauungsplan
für den Bereich "In der Trifft"
Stadtteil Langenseifen

Planbezeichnung:
Bebauungsplan

Blatt-Nr. 1 Maßstab 1:1000 Datum März 2011

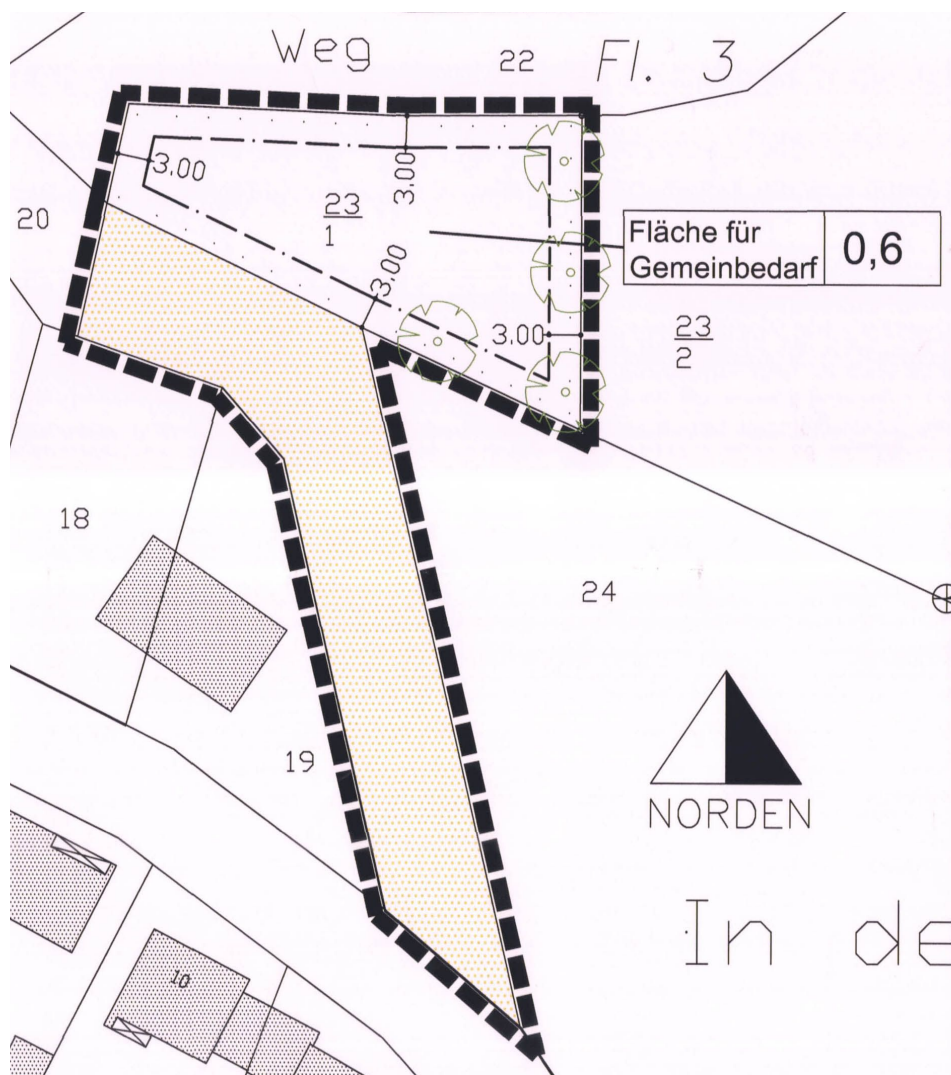
Planungsstand:
Rechtsplan (Inkrafttreten)

Stadt

Planung
Stadt Bad Schwalbach

14L S 04.0

Bad Schwalbach/Kapelle/Rechtsplan 07-2008




ZEICHENERKLÄRUNG


Bestand


z.B.: Fl. 3 Flurnummer
 z.B.: 18 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

 Bauliche Anlage

Festsetzungen

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

 Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

Fläche für Gemeinbedarf	0,6	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]
-------------------------	------------	---------------------------	--



Fläche für Gemeinbedarf (FfG) für kirchliche Zwecke [§ 9 (1) 5 BauGB], hier: Kapelle



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Anpflanzung von hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung [§ 9 (1) 25a BauGB]

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 1.714m ²
Gemeinbedarfsfläche	= .862m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= .517m ²
Freifläche	= .345m ²
Verkehrsfläche	= .852m ²

Übersichtslageplan

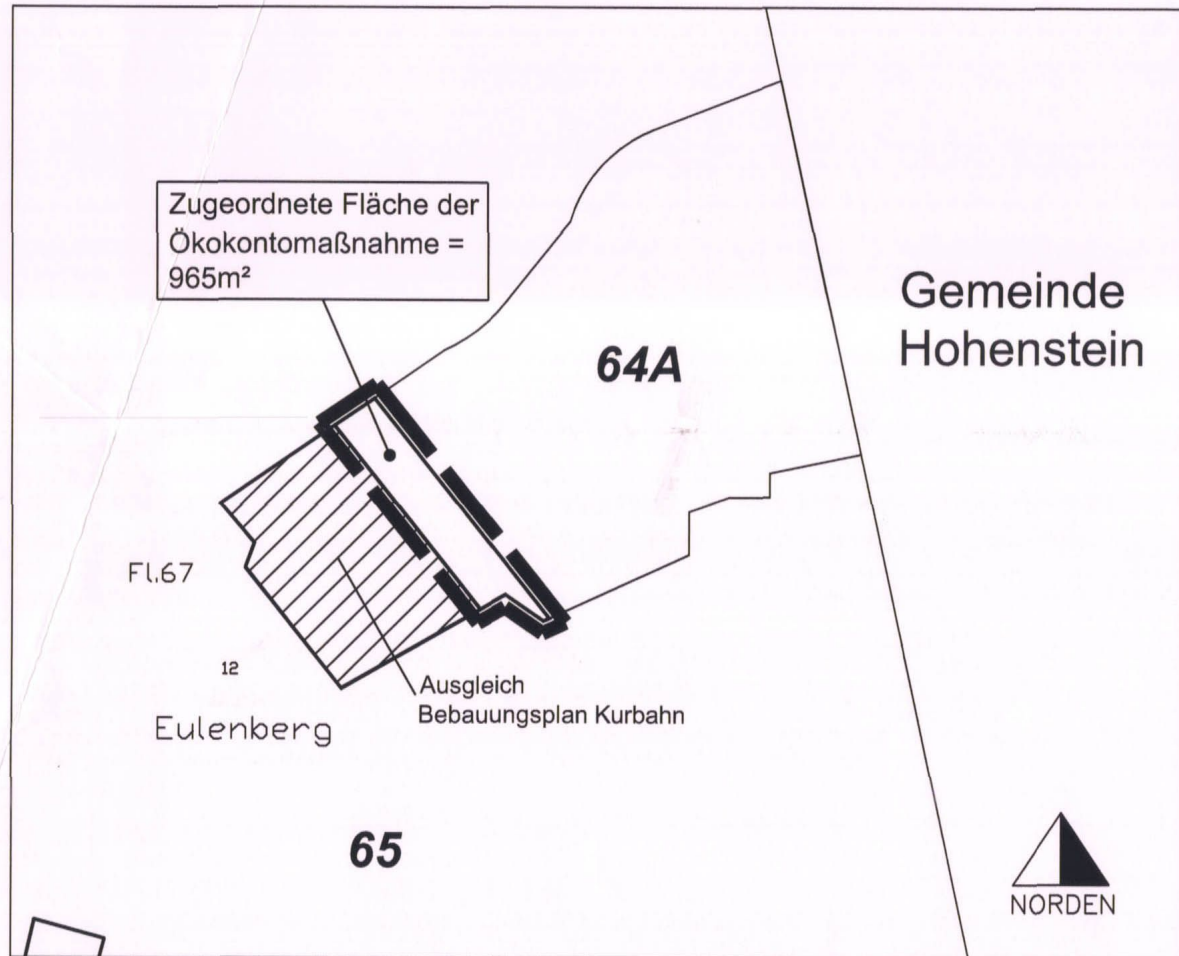
Auszug aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)



Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe, Inanspruchnahme des Ökokontos gem. §6b HENatG

Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen

Stadt Bad Schwalbach, Gemarkung Bad Schwalbach Altbuchenbestand "Eulenberg",
Waldabteilung 64 A teilweise
Flur 76, Flurstück 12 tlw.
Gesamt: 1,6 ha
Maßstab: 1 : 2500



Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Pro Quadratmeter Fläche wurde eine Aufwertung von 5 Wertpunkten anerkannt.
(16.000m² x 5,0WP/m² = 80.000WP)

Für die erforderliche Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanes "In der Trift" werden für das ermittelte Defizit von 4.825 WP von der anerkannten Ökokontomaßnahme entsprechende 4.825 WP in Anspruch genommen und eine Teilfläche von 965m² (965m² x 5 WP/m² = 4.825WP) zugeordnet.

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr. 1 und 2 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO	
	§ 19	§ 20	§ 20		
48					
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke § 9 (1) 5 BauGB	0,6	/	/	/	zulässig ist eine Kapelle mit erforderlichen und zweckdienlichen Nebenanlagen

Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. (2) sowie § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO].

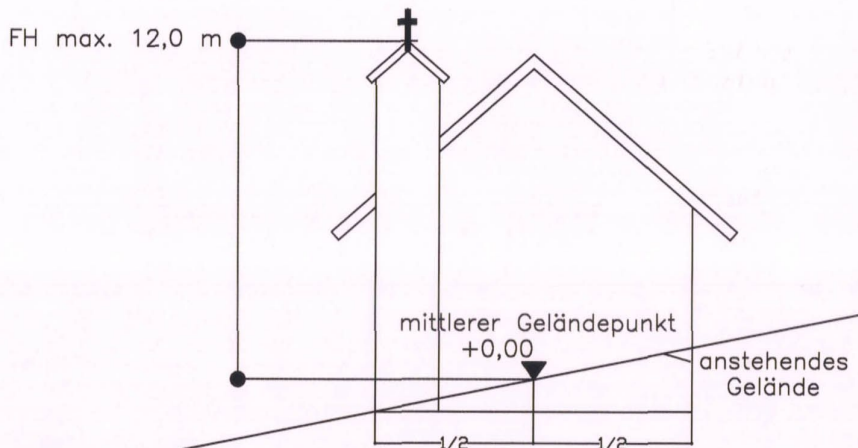
Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

– maximal zulässige Firsthöhe $FH_{max} = 12,00m$

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Dachaufbauten bleiben hier– bei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau.

Skizze



B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

C. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Außer Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

D. Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a. und b. und 20 BauGB

1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz [§ 20(3) HDSchG]

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 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 Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren, wird für das gesamte Baugebiet empfohlen, eine Eigenkompostierung organische Abfälle durchzuführen.

4. Empfehlungen bzgl. Regenwassernutzung

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dach-einschnitte) sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden Zisternen geleitet werden.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollte über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden, Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen). Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 30 l/qm horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818))

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPÄndRLG Art.) i. d. F. vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2005 (GVBl. I S. 434)



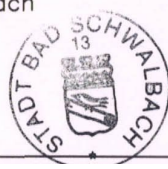
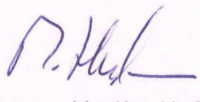
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) i. d. F. von Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Naturschutzrechts, zur Änderung des Hess. Forstgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 4. Dezember 2006 (GVGl. Teil I S. 619)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert am 19. November 2007 (GVBl. Hess. I S. 792)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (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 24 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563)

Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	01.11.2004
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	08.11.2004
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	11.05.2005
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Auslegung)	23.05.2005 bis 17.06.2005
3. a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB]	11.07.2005 bis 12.08.2005
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	28.06.2005
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange [§ 3 (2) BauGB]	04.07.2005
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	11.07.2005 bis 12.08.2005
5. a) Ortsübliche Bekanntmachung der erneuerten öffentlichen Auslegung	23.05.2008
b) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf	02.06.2008 bis 20.06.2008
c) Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden zum geänderten Entwurf	13.06.2008 bis 04.07.2008
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [§ 3 (2) BauGB]	14.03.2011
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 (1) BauGB]	14.03.2011
Für das Verfahren Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	
 	
Bad Schwalbach, den 16.03.2011	
Amt für Bodenmanagement Limburg Es wird bescheinigt, das die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftsamt übereinstimmen.	
7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]	
Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am <u>23.03.11</u> Ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	
 	
Bad Schwalbach, den <u>25.03.11</u>	
Martin Hußmann -Bürgermeister-	