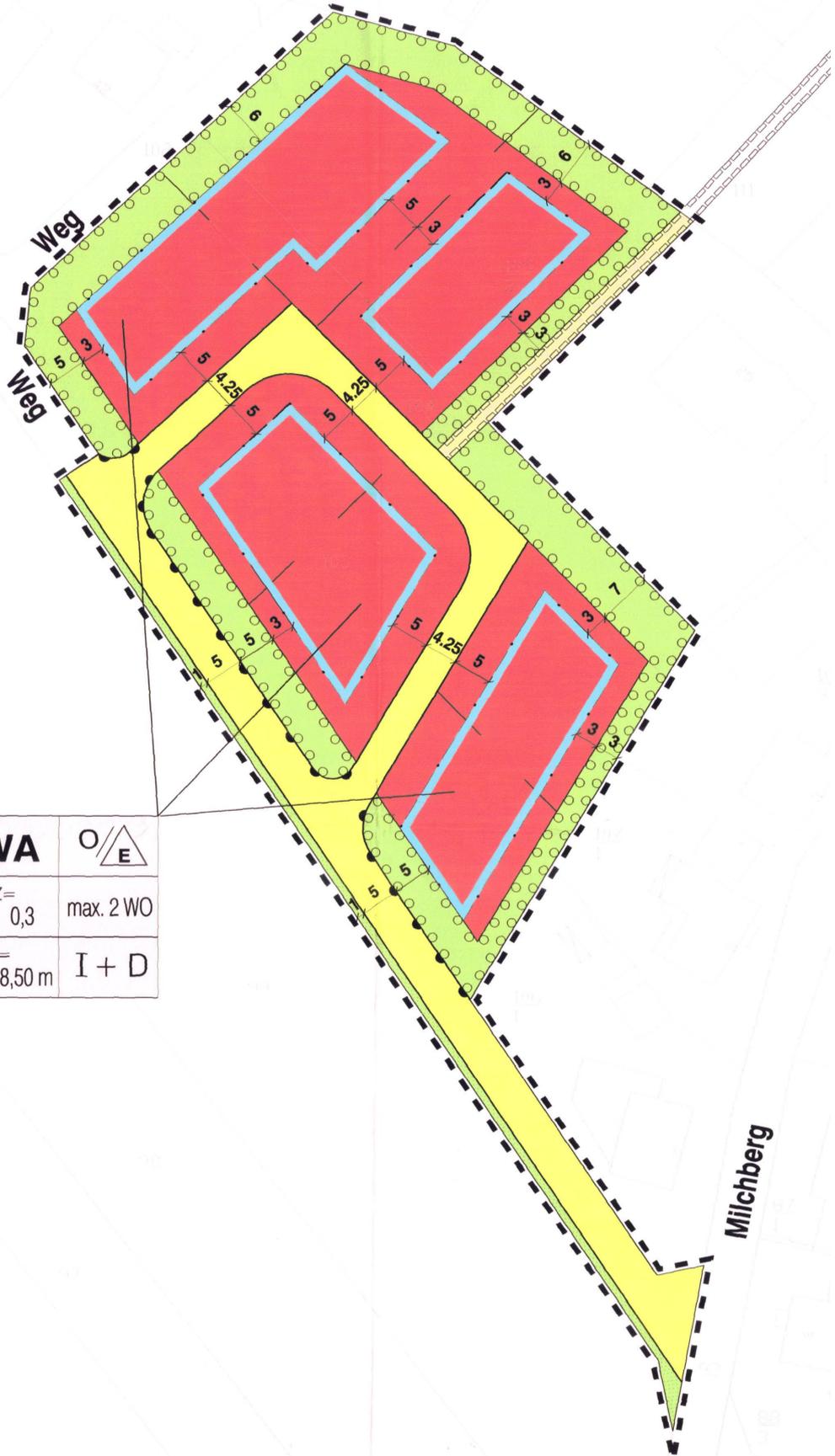


3.	
2.	
1. Überarbeitet:	Datum:
Ingenieurgesellschaft Weiland AG Beratende Ingenieure	
	
Mareuil-le-Port-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28 Zugspitzstraße 7 65199 Wiesbaden Telefon (06 11) 46 03 44	
Stadt Bad Schwalbach Stadtteil Lindschied	Blatt: 1.0 Ausfertigung
<u>Ergänzungssatzung</u> für den Stadtteil Lindschied gem. § 34, Abs. 4 (1 und 3) <u>Lageplan</u>	Projekt- Nummer: 59.021.24
	Zeichnungs- Nummer: 21 170
	Maßstab: 1 : 500
	Datum: 21.03.2011
	Entworfen: Misselh./ M.G.
	Gezeichnet: 59021_ebl_100
	Geprüft:
	Der Entwurfsverfasser:



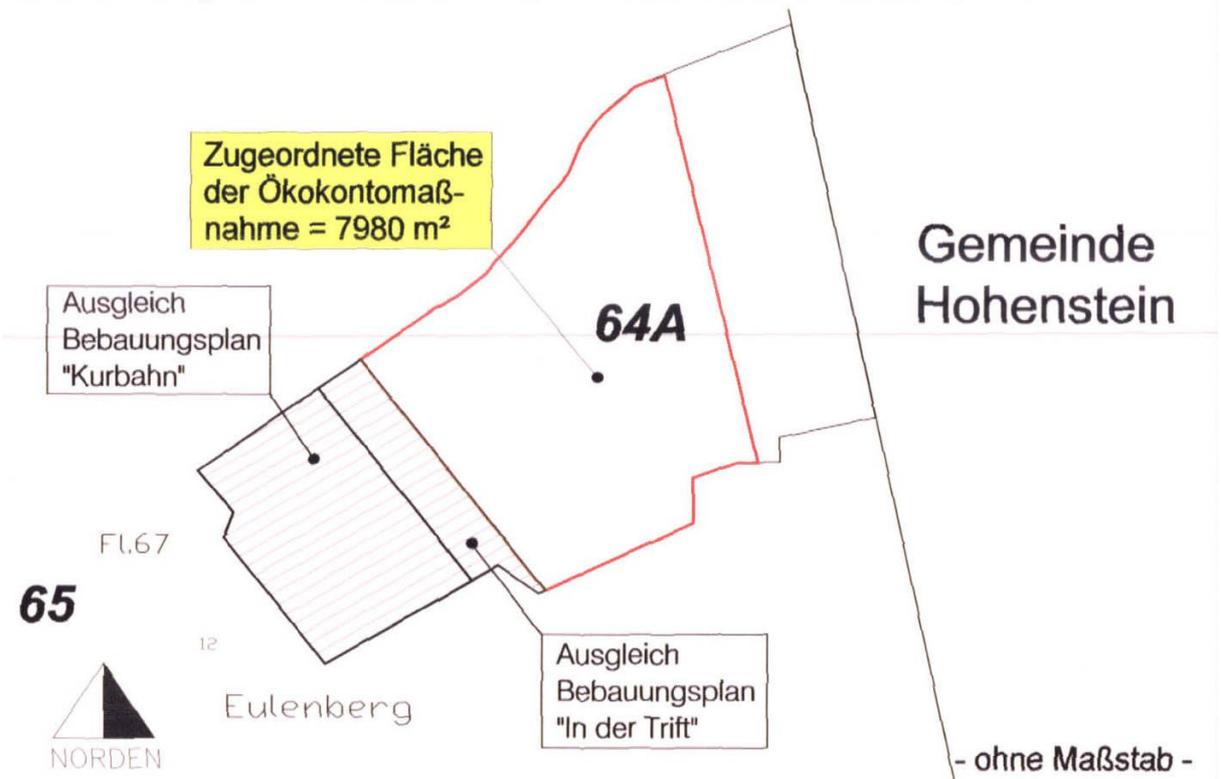


WA	
GRZ= 0,3	max. 2 WO
OK= 8,50 m	I + D

Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen Inanspruchnahme des Ökokontos gem. §6b HENatG



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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

- 1.) Art der baulichen Nutzung
- 2.) Grundfläche
- 3.) Höhenbegrenzung
- 4.) Bauweise
- 5.) Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
- 6.) Anzahl der Vollgeschosse

1.)	4.)
2.)	5.)
3.)	6.)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 u.6, BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 WO Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 3, BauGB)

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl

OK = 8,50 m Höhe baulicher Anlagen: Gebäudehöhe als Höchstmaß

I + D 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

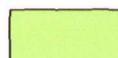
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 ,11 und Abs.6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

 private Grünflächen

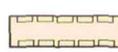
 öffentliche Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB).

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs.7 BauGB)

 Mit Geh-, - Fahr-, - und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Schwalbach zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß BauGB und BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten hier:

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1+2 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind die unter § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgeschriebenen Nutzungen wie:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind :

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

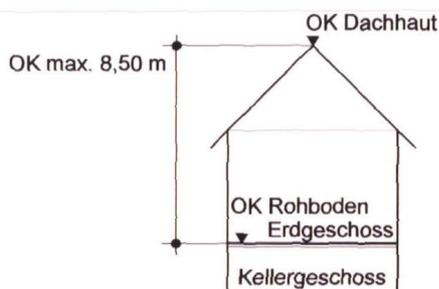
Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Gesamthöhe beträgt 8,50 m.

Für die Begrenzung der Höhenentwicklung wird als Bezugspunkt die Oberkante Rohboden des Erdgeschosses sowie die Oberkante Dachhaut festgesetzt.



3.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

4.0 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Das aus Hof und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen ist an den Mischwasserkanal an zu schließen.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen :

1. Ortsrandeingrünung / Private Grünflächen

Zum Ausgleich des Eingriffes werden im Geltungsbereich des Plangebietes für 540qm Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Sträuchern getroffen. Pro 100qm sind 40 Sträucher der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2. Pflanzung von Obstbäumen

Als Ersatz für die entfallenden Obstbäume ist pro Grundstück ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Artenliste A.

3. Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Bad Schwalbach

Zur Erzielung eines adäquaten Ausgleichs stellt die Stadt Bad Schwalbach folgende im Eigentum befindliche Fläche aus dem Ökokonto zur Verfügung:
Flur 67, Flurstück 12, Gemarkung Bad Schwalbach.

Zur Kompensation des Eingriffes werden etwa in Höhe der ermittelten Differenz in Höhe von 39.906 WP aus der anerkannten Ökokontomaßnahme 39.990 WP in Anspruch genommen. Das entspricht einer Teilflächen von 7.980qm ($7.980\text{qm} \times 5,0 \text{ WP/qm} = 39.990\text{WP}$).

Gehölzartenlisten

Artenliste A - Obstbäume -

Apfel	- Jonagold, Klarapfel, Boskoop	Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 14 - 16 cm
Süßkirsche	- Anabell, Hedelfinger	
Birne	- Williams Christ, Winterbirne	

Artenliste B - Sträucher -

Coryllus avellana	- Hasel	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Holunder	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn

Mindestqualität:

Sträucher, 60 - 100 cm hoch

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Landesbauordnung für Hessen (HBO)

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 HBO)

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind keine Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

1.0 Garagen

Die Flachdächer von Garagen sollten begrünt werden.

VERFAHRENSSCHRITTE

I. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bad Schwalbach hat am 31.08.2009 gemäß § 2(1)BauGB die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 18.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Ergänzungssatzung mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.06.2010 bis 16.07.2010 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.10.2010 bis 26.11.2010 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 23.07.2010 gem. Schreiben vom 17.06.2010 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

III. Satzungsbeschluss

Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 10 BauGB § 50 der Hess. Gemeindeordnung von der Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2011 als Satzung beschlossen.

IV. Ausfertigung der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Schwalbach, den 24.03.2011



Hußmann
Bürgermeister
M. Hußmann
Bürgermeister



V. Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 10 (3) BauGB
am 6.4.2011 ortsüblich bekanntgemacht,
mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme

Bad Schwalbach, den 08.04.2011



Hußmann
Bürgermeister
M. Hußmann
Bürgermeister

