



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 1 Flurnummer

z.B.: 76 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweise

Parzellierungsvorschlag, nicht verbindlich

Festsetzungen

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

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

WA	0,4
II	o

Fh max = 11m

Allgemeines Wohngebiet WA [§ 4 BauNVO]

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

Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB], Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße PE

Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB], Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für die öffentliche Zufahrt [§ 9 Absatz 1 Nr. 4, 11 und Absatz 6 BauGB]

Bezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme

T unterirdische Leitung der Telekom

S unterirdische Leitung der Syna Strom

G unterirdische Leitung der Syna Gas

⊕ Straßenbeleuchtung

W unterirdische Leitung Wasser

K unterirdische Leitung Kanal

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche = 8.695 m²

Baufläche WA = 6.970 m²

bebaubar gem. GRZ 0,4 = 2.788 m²

Freifläche = 4.182 m²

davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 1.394 m²

davon Freifläche min. = 2.788 m²

Verkehrsfläche = 1.725 m²

öffentliche Verkehrsfläche = .680 m²

private Verkehrsfläche = .935 m²

Wirtschaftsweg = .110 m²

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Bad Schwalbach erlässt auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198) die folgende Satzung „Steinstraße / Sauerberg“.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich (Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Diese Satzung grenzt den bebauten Stadtteil Lindschied am nordöstlichen Siedlungsrand, für den Bereich „Steinstraße / Sauerberg“ in der durch Zeichnung festgelegte Weise ab. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 1, Flurstücke 70/1; 73/1 tlw.; 74/1; 76 tlw.; 77 tlw.; sowie Flur 7, Flurstücke 18/1 tlw.; 18/2, Gemarkung Lindschied, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zur Entwicklung und Ergänzung in den, im Zusammenhang bebauten, Stadtteil Lindschied einbezogen.

§ 3 Zukünftig zulässige Bebauung und Bestandsabsicherung

(1) **Art/Maß der baulichen Nutzung:** allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ : 0,4; max. 2 Wohneinheiten zulässig Vollgeschosse: II

(2) **Bauweise:** offen o

(3) **Überbaubare Grundstücksfläche:** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist hierzu zu beachten.

(4) **Höhenfestsetzung:** max. zulässige Firsthöhe = 11 m. Dies ist die maximale Höhe baulicher Anlagen über dem jeweils rechtwinklig zur Gebäudeachse ermittelten Schnittpunkt des höchsten Punkt des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

(5) **Dachformen:** Zulässig sind: Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer und daraus abgeleitete Dachformen. Zulässige Dachneigung: 25 bis 50 Grad Flach- und Pultdächer sind unzulässig.

§ 4 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB]

Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es wird festgelegt, dass artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Einzelvorhaben zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der dann zu erstellenden Bauanträge ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen um Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG auszuschließen. Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden. Als Kompensation soll eine vorlaufende Ersatzmaßnahme in Anspruch genommen werden. Der Ankauf der Ökopunkte ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu belegen und deren Ausbuchung nach Rechtskraft ebendort anzuzeigen. Folgende vorlaufende Ersatzmaßnahme wird in Anspruch genommen: Nutzungsverzicht im Wald; Staatswald Kernfläche; Gemarkung Burg Hohenstein; Wald Abt. 228 A1 (tlw.) und 229 D 1, Flur 13, Flurstück 5

§ 5 Zulässigkeitsgrundlage

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7 Hinweise

Hingewiesen wird auf:

(1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

(2) Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.

(3) Es muss eine private Bodenordnungsmaßnahme (Umlegungsmaßnahme) durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die in der Planzeichnung dargestellten Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchmäßig einzutragen.

(4) Abfallsammelbehälter und sonstige Abfälle (Spermmüll Elektrogeräte etc.) sind an die nächst befahrbare öffentliche Straße zu verbringen. Dort muss ausreichend Bereitstellungsfläche vorhanden sein.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 08.08.2020 (GVBl. S. 1728)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), letzte Änderung BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (UVP/G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. März 2020 durch Artikel 2 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 117 der Eiften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)

Erlaubnis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. 12. 2018, StAnz. 52/2019, S. 1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 290 der Eiften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 117 der Eiften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) zuletzt geändert am 4. Dezember 2016 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2016 S. 2254)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274) zuletzt geändert am 8. April 2019 durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 12 vom 11.04.2019 S. 432)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I Nr. 50 vom 07.05.1975 S. 1037) zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahrheitlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKWG vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahrheitlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmittelwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wasserrechtsgesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2006 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2006 S. 2996) zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 159 der Eiften Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020 S. 1328)

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1) zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1) zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarV) in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017; BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)1)2)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (BGBl. I Nr. 30 vom 29.06.2020 S. 1408)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - VlSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036) zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - VlSchV) (BGBl. I Nr. 61 vom 23.12.2014 S. 2269)

Verfahrensschritte	Datum
1. Beschluss zur Aufstellung der Satzung [§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	23.09.2019
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 13 BauGB i.V.m. § 2 BauGB]	16.01.2020
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 13 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB]	14.05.2020
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes [gem. § 13 BauGB]	25.05.2020 bis 26.06.2020
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Beläge [gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]	25.05.2020 bis 26.06.2020
6. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen [gem. § 13 BauGB]	08.02.2021
7. Satzungsbeschluss gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB]	08.02.2021
8. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt der vorliegenden Satzung stimmt mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung überein. Als Satzung ausgefertigt.	
Bad Schwalbach, den	Markus Oberndörfer -Bürgermeister-
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]. Der Beschluss der Satzung wurde am ortsbüchlich öffentlich bekanntgemacht. Der Magistrat der Stadt Bad Schwalbach	
Bad Schwalbach, den	Markus Oberndörfer -Bürgermeister-

Ingenieurbüro
Diät.-Ing. Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Planungsträger:
BAD SCHWALBACH
Adolfstraße 38, 65307 Bad Schwalbach

Projektbezeichnung:
Satzung für den Bereich
"Steinstraße / Sauerberg",
Stadt Bad Schwalbach, Stadtteil Lindschied

Planbezeichnung:
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4, Nr. 2 und 3 BauGB

Planungsstand:
Rechtsplan

Planungsträger:
Planung:

Maßstab:
1:1000

Plan-Nr.:
4

Erstellungsdatum:
April 2020

Planungsstand:
16.02.2021

Bearbeitung: H.M.

Zeichner: M.W.

CAD-File: M:\Bau\Bauplanung\Bad Schwalbach\Lindschied\Steinstraße\Rechtsplan\B-Plan.dwg