

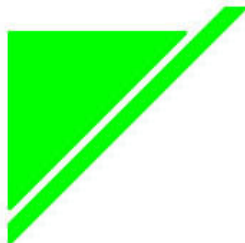
Bebauungsplan der Stadt Bad Schwalbach

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stadtteil Ramschied

Für das Gebiet "Asholler"

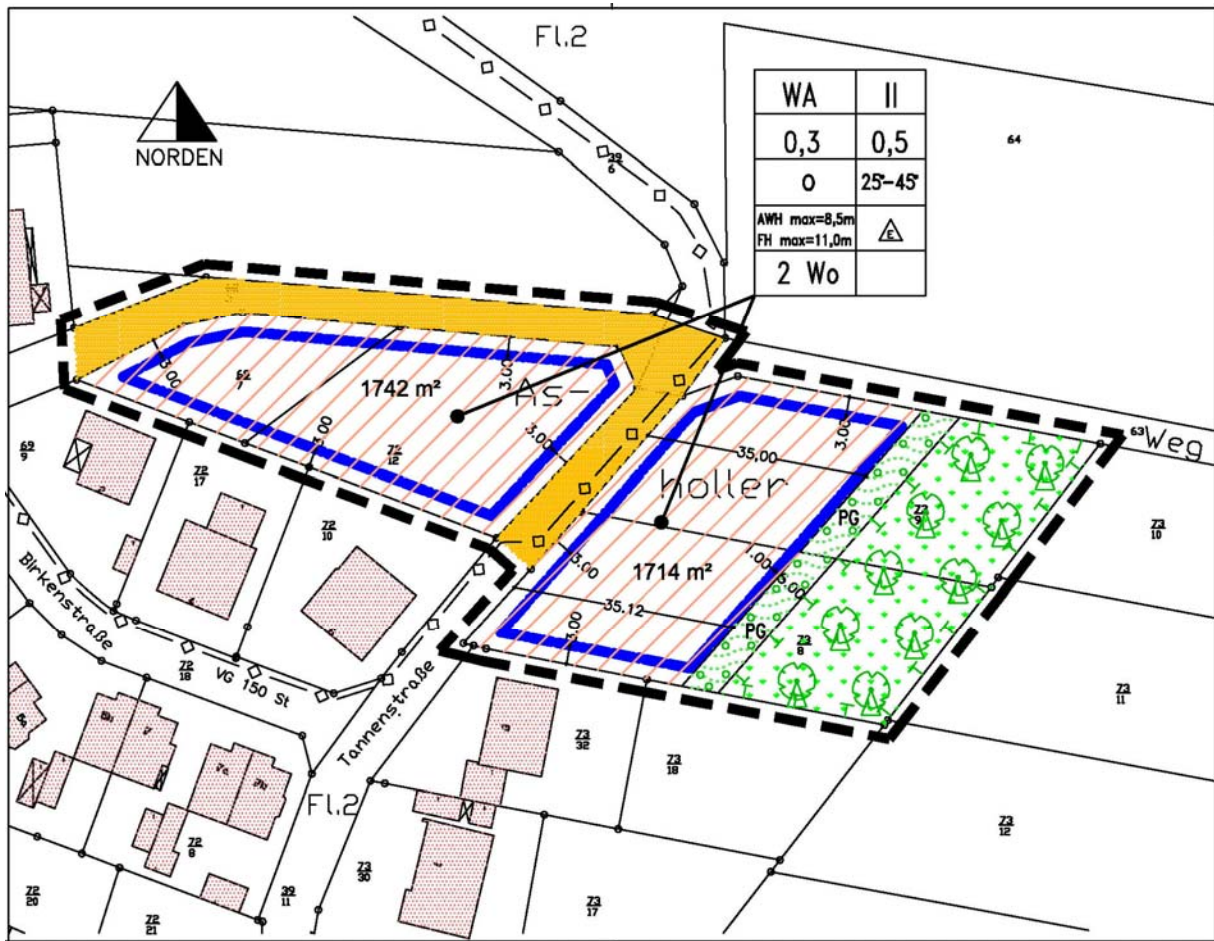
SLE-CONSULT
Dipl.-Ing. Egon Köhler



Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschliessung

Rudolf-Dietz Strasse 13, 65520 Bad Camberg, Tel.: 06434-900400

Datum	Name	Anderung	Index
Projekt: Bebauungsplan für den Bereich "Asholler" Stadtteil Ramschied		Planungsträger: Stadt Bad Schwalbach Adolfstraße 38 65307 Bad Schwalbach	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Massstab: 1:500	
Planungsstand: Rechtsplan		Plan Nr.: 1	
		Zeichner: MW	
		Datum: März 2005	
Planungsträger:		Planung:	



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 2

Flurnummer

z.B.: 64

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Bauliche Anlage

VG 150 St



Nachrichtliche Übernahme

unterirdische Ortsnetzgasleitung für Ramschied

Festsetzungen




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



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

WA	II
0,3	0,5
0	25-45°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (2) BauNVO] o=open	Dachneigung

AWH max=8,5m FH max=11,0m		Höchstgrenze der Außenwandhöhe Höchstgrenze der Firsthöhe [§18 (2) 4 und §18 (1) BauNVO]	nur Einzelhäuser zulässig [§9 (1) 2 BauNVO] i.V.m. § 22 BauNVO
2 Wo		Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]	

Mm=500m²

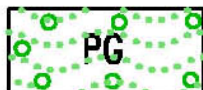
Mindestmaß eines Baugrundstückes nach
[§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 2 (2) 1 PlanzV'90]



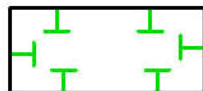
Allgemeines Wohngebiet



Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB] i.V.m. Fläche zum An-
pflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[§ 9 (1) 20 BauGB]



Anlegen einer extensiven Mähwiese
(zweimalige Mahd/Jahr)



Anpflanzen von Obstbäumen [§ 9 (1) 25 a BauGB]
(Streuobst auf extensiven Grünland)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 BauGB-Änderungsgesetz (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189) bzw. BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung dieser Bekanntmachung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I, S.1149), am 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), am 13.09. 2001 (BGBl. I, S. 2367) und am am 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), ge-
ändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 486).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998 (BGBl. I, S. 823), geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. Novem-
ber 2003 (BGBl. I, S. 2304).
5. Hessisches Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutz-
gesetz – HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I.S. 145),
geändert durch Gesetz vom 18.08. 2002 (GVBl. I, S. 384), geändert durch des
Gesetzes vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 21.12.1994 (GVBl. I.S. 816) geändert
durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 382)
und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002
(GVBl. I S. 342).

8. Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I.S. 114) geändert durch Gesetz vom 18.06. 2002 (GVBl. I, S. 324).
9. Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) i. d. F. vom 05. September 1986 (GVBl. I.S. 270), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I.S. 434).
10. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i.d.F vom 24.09.1962 (GVBl. I.S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. 1 S. 563).
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der MU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil 1, S. 1950, ausgegeben am 02.08.2001).

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 5.833 m²
Baufläche WA	= 3.456 m²
bebaubar gem. GRZ 0,3	= 1.037 m ²
Gartenfläche	= 2.419 m ²
Anzahl der Bauplätze = max. 6 Stck.	
Verkehrsfläche	= .870 m²
Straße	= .870 m ²
Grünflächen	= 1.507 m²
PG private Grünfläche	= .288 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	= 1.219 m ²

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

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

Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	Sonstige nicht störende Gewerbe werden gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind insgesamt ausgeschlossen.
WA	GRZ	GFZ	Z	o	
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,3	0,5	11		

					Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind Bauschlossereien, Kfz-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinerereien, Lackierereien und Drehereien ausgeschlossen.
--	--	--	--	--	---

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

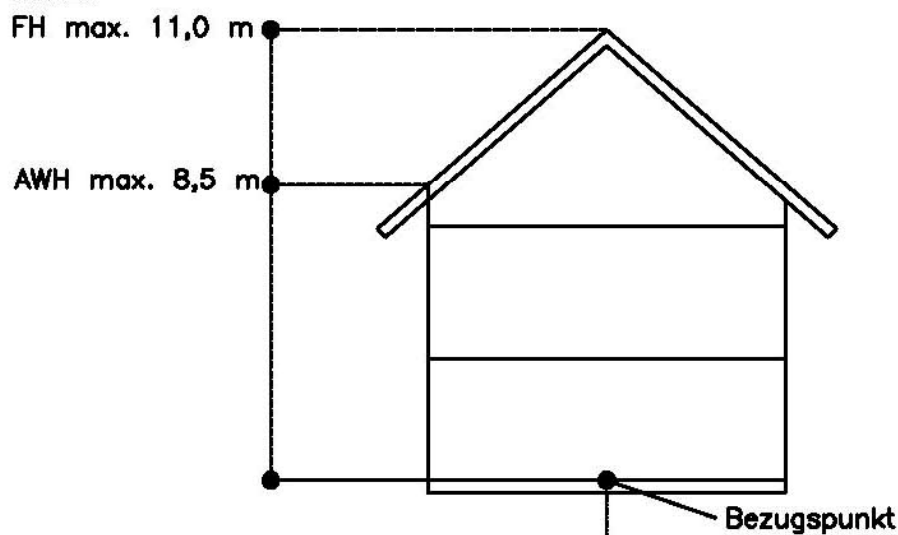
- maximal zulässige Außenwandhöhe AWH_{max} = 8,50m
- maximal zulässige Firsthöhe FH_{max} = 11,00m

Als maximal zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach).

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden des Keller- bzw. Untergeschosses

Skizze



3. Zulässigkeit von Einzelhäusern

Es sind nur Einzelhäuser zulässig [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO]

Ein Einzelhaus i. S. des § 22(2) BauNVO ist eine offene Bauweise ein Gebäude mit seitlichen Grenzabstand. Die seitlichen Grenzabstände ergeben sich aus dem Landesrecht (erforderliche Abstandsfläche).

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgenden Mindestwert nicht unterschreiten:

Minimum
500 m ²

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen errichtet werden.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a und b BauGB

6.1. 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 ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflußbeiwert $\leq 0,5$) zulässig.

6.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

6.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Hier ist je laufende 10 m Länge ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und mindestens pro 3 m² ein Strauch zu pflanzen.

c) Auf der Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB sind 10 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Die Wiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.

d) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes erfolgen (Empfehlung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.4. Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

- Es sind Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig. Diese sollten begrünt werden.

- Dachdeckungsmaterialien sind nur in den Farben schwarz und grau sowie in dunklen Farbtönen der Farben braun und rot zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

- Dachgauben sind mit einer Breite bis max. 2,50 m zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.

- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

- Pro Wohnung ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

- Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende /reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe ist auf 0,5 m² begrenzt.

Gebüdeteile unterhalb Oberkante Rohfußboden (Fundamente) sind niveaugleich mit Boden anzudecken.

C. 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 Entsor-leitungen 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. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzu-bauen.

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 Wasser-haushaltsgesetzes 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 horizon-tal projizierte Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 m³ betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

Verfahrensschritte:	Datum
1. Aufstellungsbeschluß [§ 2 (1) BauGB]	17.05.2004
a) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses [§ 2 (1) BauGB]	10.06.2004
2. a) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung [§ 3 (1) BauGB]	07.07.2004
b) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19.07.2004 bis 13.08.2004
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange [§ 4 (1) BauGB] und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden [2 (2) BauGB]	18.10.2004 bis 18.11.2004
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, einschließlich Ort und Dauer der Auslegung [§ 3 (2) BauGB]	15.11.2004
b) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes [§ 3 (2) BauGB]	22.11.2004 bis 23.12.2004
c) Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken [2 (2) BauGB] und [§ 4 (1) BauGB]	14.03.2005
5. Satzungsbeschluß gem. [§ 10 (1) BauGB]	14.03.2005

Für das Verfahren
Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den

Kalhoff
–Bürgermeister–

Katasteramt

Es wird bescheinigt, das die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten [§ 10 (3) BauGB]

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorstand der Stadt Bad Schwalbach

Bad Schwalbach, den

Kalhoff
–Bürgermeister–