

BEBAUUNGSPLAN der Stadt Bad Schwalbach MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN für das Gebiet "Am weißen Stein" in Ramschied

Planungsträger
Stadt Bad Schwalbach
Adolfstraße 38
65307 Bad Schwalbach



BAD SCHWALBACH

Projekt
Bebauungsplan
Dauerkleingärten "Am weißen Stein"
in Ramschied

Planbezeichnung
Bebauungsplan

Blatt-Nr.
1

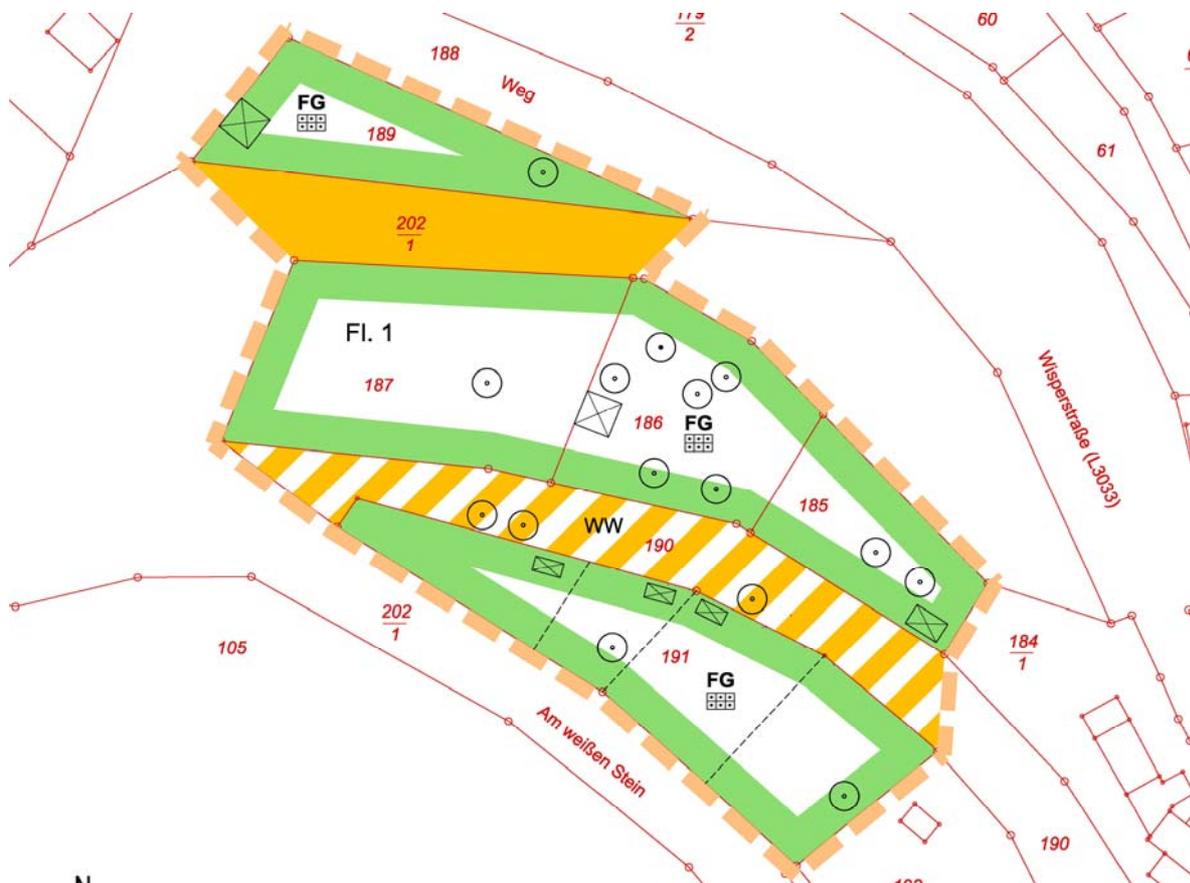
Maßstab
1 : 500

Datum
26.03.2007

Planungsstand:
Rechtsplan

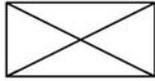
Gemeinde

Planung
Stadt Bad Schwalbach
Bauamt
K. Braukschulte M. Esslen T. Plehn



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



Bauliche Anlage

z. B. **Fl. 4**

Flurnummer 4

z. B. **59**

Flurstücksnummer 59



Flurstücksgrenze

Festsetzungen



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



Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) 11 BauGB]

WW

Wirtschaftsweg



Private Grünfläche [§ 9 (1) 15 BauGB]
hier: Freizeitgärten



Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 (1) 25 b BauGB]

Rechtsgrundlage dieses Planes sind:

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 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. September 2001 (BGBl. I, S. 2367) und 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) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

3. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 274).

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

5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25. September 1996 (GVBl. I, S. 382) und daraus folgende Satzungen, geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2002 (GVBl. I, S. 342).

6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz-HENatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. I, S. 364), geändert durch das Gesetz zur Änderung des hessischen Fischereirechtes und weiterer Rechtsvorschriften vom 1. Oktober 2002 (GVBl. I, S. 614).

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12 März 1987 (BGBl. I, S 889), geändert durch Art. 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 3. April 2002 (BGBl. I, S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2304).

8. Hessisches Nachbarrechtsgesetz i. d. F. vom 24. September 1962 (GVBl. I, S. 417), geändert am 25. September 1990 (GVBl. I, S. 563).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt.

2. Mindestgröße der Gärten

Gemäß § 9 (1) 3 BauGB wird die Mindestgröße der Gärten auf 200 m² festgelegt.

3. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Pro Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

Überdachte Terrassen sind dabei anzurechnen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

Kleingewächshäuser sind auf die maximal zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

Die Gartenlaube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

4. Dachflächenentwässerung

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

5. Einfriedung

Gemäß § 81 HBO i. V. mit § 9 (4) BauGB und § 9 (1) 25 BauGB sowie § 9 (1) 20 BauGB sind Einfriedungen nur als Knotengitter-, Maschendraht- oder ortstypischer Holzstaketenzaun zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zaunsockel sind unzulässig. Als Einfriedungen sind auch Hecken zulässig, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneichen
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.

Gemäß dieser Festsetzung ist die vorhandene Anpflanzung, insbesondere der Thuja- und Fichtenbestand mittelfristig und möglichst abschnittsweise umzuwandeln.

6. Wege / Stellplätze

Erschließung

Festsetzung nach § 9 (1) 11 BauGB i. V. mit § 9 (1) 20 BauGB. Die vorhandenen Wege werden festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftswege.

Stellplätze

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft nutzbar zu unterhalten. Carports und Garagen sind nicht zugelassen.

7. Bepflanzung

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB für das Bebauungsplangebiet a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
2. Die Neuanpflanzungen nicht heimischer Nadelgehölze (z. B. Thuja, Säulenzypresse u. ä.) ist unzulässig.
3. Pro Garten ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm oder ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierauf angerechnet.
4. Das Anpflanzen heimischer Nadelgehölze und Laubziergehölze ist zulässig. Ihre Anzahl darf jedoch höchstens ein Drittel des Bestandes an heimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen betragen.
5. Werden Lebendeinfriedungen bzw. Grundstücksabpflanzungen vorgenommen, sind hierfür nur Laubgehölze zulässig.

Hinweise

Für die organischen Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen.

<p>1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat am 08.12.2003 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>65307 Bad Schwalbach, den 05.01.2004</p> <p>Stadt Bad Schwalbach</p>	<p>2. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, sind bei der Planaufstellung gem. § 4 BauGB beteiligt worden, den Bürgern wurde gem. § 3 (1) BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>65307 Bad Schwalbach, den _____</p> <p>Stadt Bad Schwalbach</p>
<p>3. Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.06.2006 bis 31.07.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.06.2006 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>65307 Bad Schwalbach, den 09.08.2006</p> <p>Stadt Bad Schwalbach</p>	<p>4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach hat am 19.03.2007 den Bebauungsplan gem. § 24 der Hessischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 21.12.1988 und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung</p> <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p> <p>65307 Bad Schwalbach, den 22.03.2007</p> <p>Stadt Bad Schwalbach</p>

5. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwalbach sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bestätigt.

_____, den _____

Bürgermeister Kalhoff

6. Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

_____, den _____

Bürgermeister Kalhoff

7. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

_____, den _____

Katasteramt