

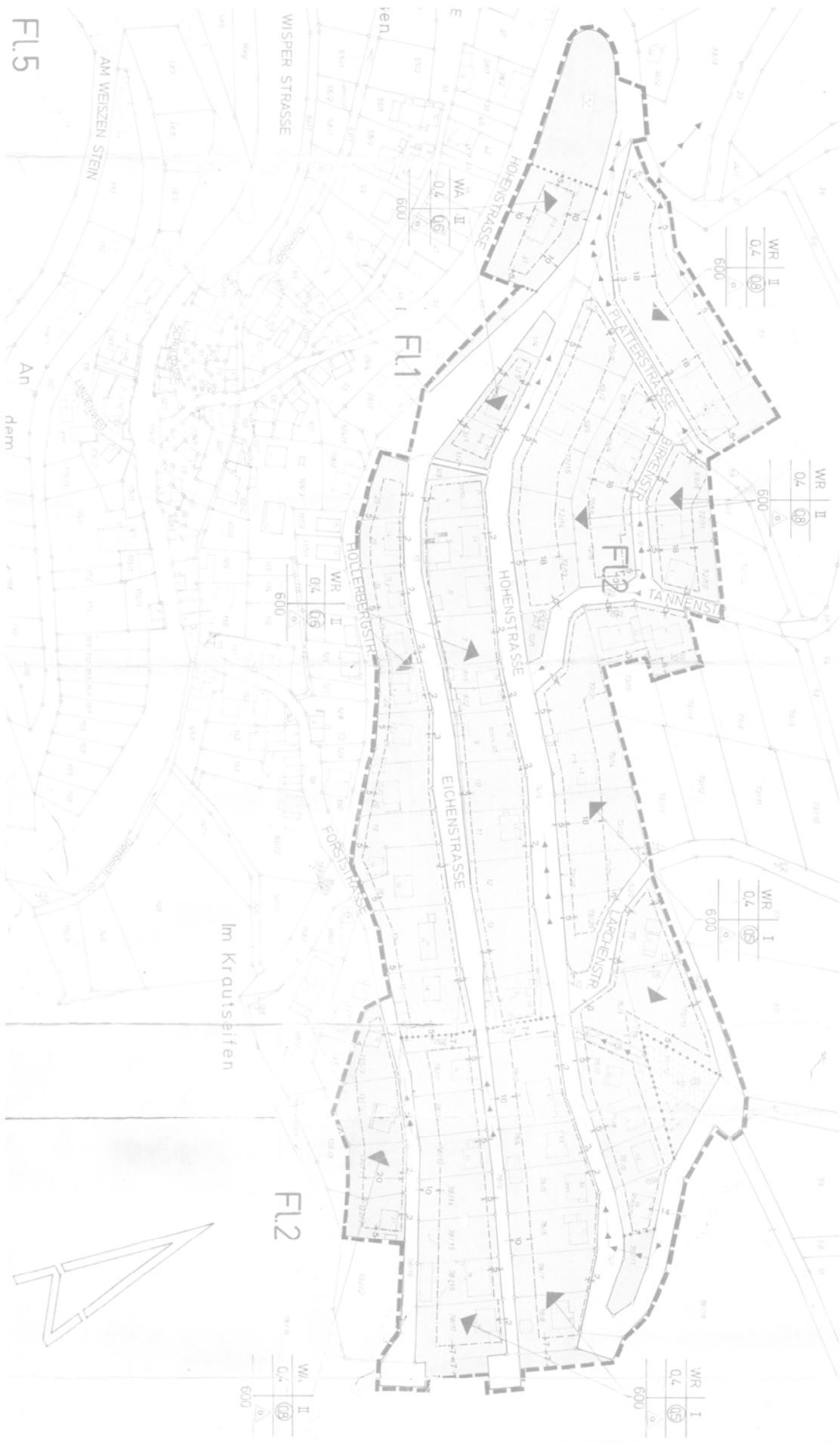
BEBAUUNGSPLAN „HOLLERBERG“

BAD SCHWALBACH

STADTTEIL RAMSCHIED

ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER
FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS NACH
DEM STANDE VOM 1.1.1990 ÜBEREINSTIMMEN.
Bad Schwalbach, den 1.1.1990

KATASTERAMT
im Auftrag:



FL5

An dem

FL1

FL2

FL2

Im Kr autsifen



WR II
0.4
600















WR II
0.4
600

WR I
0.4
600

WR I
0.4
600

WR I
0.4
600

ZEICHENERKLÄRUNG

	REINES WOHNGEBIET							
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET							
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE							
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ							
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ							
	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG							
-----	BAUGRENZE							
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  TREPPENWEGE							
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONST. VERKEHRSFL.							
	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN							
	UMFORMERSTATION							
	WASSERBEHÄLTER							
	HAUPTABWASSERLEITUNG							
	GRÜNFLÄCHEN							
	PARKANLAGE							
	SPIELPLATZ							
.....	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG							
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES							
<table border="1" data-bbox="204 1910 368 2058"> <tr> <td rowspan="2">BAUGEBIET</td> <td>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</td> </tr> <tr> <td>GRZ GFZ</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAUWEISE</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE</td> </tr> </table>	BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GRZ GFZ		BAUWEISE	MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE		FÜLLSCHEMA
BAUGEBIET		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE						
	GRZ GFZ							
	BAUWEISE							
MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE								

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) GEMÄSS §9 ABS.1 ZIFFER 3 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) WIRD DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE AUF 600qm FESTGESETZT.
- 2.) NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND IN JEDEM FALLE VON NEBENANLAGEN WIE SCHUPPEN, LAGERRÄUME, ÜBERDACHUNGEN VON GRUNDSTÜCKSTEILEN FREIZUHALTEN (§ 23 (5) BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO).
- 3.) NEBENANLAGEN IM SINNE § 14 BauNVO
DIE GRUNDFLÄCHEN DER NEBENANLAGEN DÜRFEN INSGESAMT 1/10 DER DES HAUPTGEBÄUDES BETRAGEN.
DIE HÖHEN DER NEBENANLAGEN DÜRFEN 3,00m NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 4.) DIE GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND IN ANGEMESSENEM UMFANG MIT BÄUMEN UND BÜSCHEN ZU BEPFLANZEN.
AUF JE 100 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MUSS MIND.1 HOCHSTÄMMIGER, GROSSKRONIGER LAUBBAUM(AUCH OBSTBAUM)GEPFLANZT WERDEN (§9(1) ZIFFER 15 BBauG).
- 5.) DER VERLAUF DER BAULINIEN UND BAUGRENZEN
DIE BAULINIEN UND BAUGRENZEN VERLAUFEN, WENN DER PLAN NICHTS GEGENTEILIGES FESTGESETZT, GRUNDSÄTZLICH PARALLEL ZU DEN STRASSENGRENZEN. DER ABSTAND ZWISCHEN BAULINIE bzw. BAUGRENZE UND STRASSENGRENZE WIRD, WENN NICHTS GEGENTEILIGES FESTGELEGT IST, GRUNDSÄTZLICH AN DEN FLURSTÜCKSGRENZEN GEMESSEN.
- 6.) AUSNAHMEN GEMÄSS § 23 (3) BauNVO - VORDERE BAUGRENZE -
EIN VORTRETEN VON GEBÄUDETEILEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS, WIE TREPPENHAUSVORSPRÜNGE, ERKER, BALKONE, ANGEBAUTE GARAGEN usw., DARF ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE BAUTEILE GEGEN DEN HAUPTBAUKÖRPER MAX. 1,50m VORSpringen ODER AUSKRAGEN UND IHRE BREITE MAX. 1/3 - BEI AUSKRAGENDEN BALKONEN MAX. 1/2 - DER LÄNGE DES HAUPTBAUKÖRPERS BETRÄGT. BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE VON MEHR ALS 15% DÜRFEN FREISTEHENDE SOWIE ANGEBAUTE GARAGEN BERGSEITIG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE IN EINEM ABSTAND BIS ZU 2,00m ZUR STRASSENGRENZE ERRICHTET WERDEN.
- 7.) HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN
BEI I GESCHOSSIGER NUTZUNG DARF DIE HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN TALSEITIG MAX. 6,00m UND BERGSEITIG MAX. 4,00m BETRAGEN.
BEI II GESCHOSSIGER NUTZUNG DARF DIE HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN TALSEITIG MAX. 6,80m UND BERGSEITIG MAX. 6,30m BETRAGEN.
GEMESSEN WIRD DIESE HÖHE IN DER MITTE DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES, bzw. WENN ES SICH UM MEHRERE BAUKÖRPER HANDELT, DER BAUKÖRPER. DAS HÖHENMASS WIRD VOM ANSCHNITT DES PLANIERTEN AUSSENGELANDES AN DIE AUSSENWAND BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT ERMITTELT.
DIE BÖSCHUNGSNEIGUNG VON ANSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN DARF NICHT STEILER ALS 1:1,5 SEIN.
- 8.) HÖHENUNTERSCHIEDE ZU STRASSEN
HÖHENUNTERSCHIEDE ZWISCHEN DEN STRASSENFLÄCHEN UND DEN ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKE SIND DURCH BÖSCHUNGEN (VERKEHRSSICHERHEIT) AUF DEN ANLIEGERGRUNDSTÜCKEN AUSZUGLEICHEN, SOFERN NICHT STÜTZMAUERN ERRICHTET WERDEN. DIE ENTSCHEIDUNG TRIFFT DIE STADT BAD SCHWALBACH.
- 9.) HÖHE DER AUSSENWANDFLÄCHEN FLURSTÜCK 78/17
FÜR DAS FLURSTÜCK 78/17 WIRD DIE TALSEITIGE HÖHE DER AUSSENWAND AUF MAXIMAL 8,50m STATT 6,00m FESTGELEGT. (AUF DIE BEREITS BESCHLOSSENE SATZUNG VOM 27.9.1976 WIRD VERWIESEN).

Magistrat Bad Schwalbach, Postfach 1351, 65303 Bad Schwalbach

Rathaus: Adoltstraße 36
65307 Bad Schwalbach
Telefon: 0 61 24 / 50 00
Telefax: 0 61 24 / 50 01 99154
Durchwahl: 0 61 24 / 500-

**Kreisausschuß des
Rheingau-Taunus-Kreises
Untere Bauaufsichtsbehörde
z. H. Herrn Bärenfänger
Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach**

*Bezug 2
Kopie an B-Plan*

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter/Zimmer

Datum:

V-Bec/ba

Frau Becking

09.11.1995

**Bebauungsplan „Hollerberg“ Bad Schwalbach-Ramschied
Höhe der Außenwandflächen
Unser Telefonat vom 07.11.1995**

Sehr geehrter Herr Bärenfänger,

gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes „Hollerberg“ für den Stadtteil Ramschied wird die Höhe der Außenwandflächen vom Anschnitt des planierten Außengeländes an die Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut ermittelt.

Bei der Formulierung „Planiertes Außengelände“ gehen wir davon aus, daß sich hier das zum Zeitpunkt der Erschließung planierte Gelände, das sich heute als „natürliches“ Gelände darstellt, gemeint ist. Demnach sind heute stattfindende Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf den Grundstücken bei der Ermittlung des Höhenmaßes der Außenwände nicht mit einzubeziehen.

Desweiteren möchten wir darauf aufmerksam machen, daß die in Rede stehende unscharfe Formulierung bereits Bestandteil des damals noch durch das Kreisbauamt des Untertaunuskreises erarbeiteten Bebauungsplanes „Hollerberg“ aus dem Jahre 1971 war.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Auskünften gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


Janisch
Bürgermeister

Sprechstunden: von montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse: Volksbank Bad Schwalbach Nr. 400 400 05, BLZ 510 900 00, Nass. Sparkasse Nr. 393 000 023, BLZ 510 500 15
Postgiroamt Frankfurt/Main, Nr. 2459-606, BLZ 500 100 60, Raiffeisenbank Rheingau-Taunus EG Nr. 5 013 224, BLZ 510 612 38

SATZUNG

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. 1260 S. 10; Bericht Nr. 8, S. 124, mehrfach geändert zuletzt durch Änderungsgesetz vom 30.8.1976, GVBl. 1976 I S. 325, Eingliederungsgesetz vom 14. Juli 1977, GVBl. 1977 I S. 310) und des § 118 Ziff. 1, 2, 3 und 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) geändert durch Gesetz vom 6. Juni 1978 (GVBl. I S. 317) und der Verordnung über die Aufnahme von Landesrechtlichen Pegelungen in Bebauungspläne vom 26.6.1961 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert am 9. Mai 1977 (GVBl. I S. 132) zur Durchführung des Bundesbaugesetzes von 18.8.1976 (BGBl. I S. 2255 ff) geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3211) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.2.1981 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich und Umfang

Diese Satzung gilt für den im Bebauungsplan "Hoellerberg" des Stadtteils Ronschied dargestellten Bereich und ist nur in Verbindung mit dem v. g. Bebauungsplan gültig.

§ 2

Dachform

Die Hauptgebäude können mit Flachdächern, Satteldächern und Walmdächern bei zweigeschossiger Bebauung mit max. 35°, bei eingeschossiger Bebauung max. 45° Dachneigung errichtet werden. Der Dachüberstand an den Giebeln darf 50 cm nicht überschreiten. Bei Walmdächern darf die Neigung des Walms am Giebel bis zu 50° betragen, Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig. Die Dachtraufe darf durch die Dachgaube nicht unterbrochen werden. Nebengebäude können mit Kult- und Flachdächern ausgeführt werden.

§ 3

Firstrichtung

Die Hauptgebäude sind mit der Firstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Baulinien oder Baugrenzen zu errichten. Werden Nebengebäude oder Garagen an der Nachbargrenze zugelassen, so darf die Dachneigung nicht zum Nachbargrundstück gerichtet sein. Bei Winkelbauten ist das Abknicken der Firstlinie zulässig.

§ 4

Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen und zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Satteldächern zulässig. Die maximale Höhe der Kniestöcke bzw. Drempel wird auf 0,50 m festgelegt. Gemessen wird diese Höhe an der Außenkante des Außenmauerwerks, von OK Geschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Hauptgebäuden mit Walmdächern sowie bei Nebengebäuden und Garagen sind Kniestöcke (Drempel) unzulässig.

§ 5

Dachgauben - Dachaufbauten

Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Hauptgebäuden zulässig. Sie dürfen eine maximale Länge von 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen sind in Glas aufzulösen.

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 2.1.1975 (BGBl. I S. 80, berichtigt S. 520 geändert durch Gesetz vom 20.3.1975 BGBl. I S. 2189 und durch Gesetz vom 5.10.1975 BGBl. I 1645) ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig wird die Bausatzung vom 12.5.1975 aufgehoben.

Veröffentlicht:

Aar-Kurier am: 3.3.1981

Aar-Bote am: 3.3.1981

VERMERKE

- 1.) Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Satzung.
- 2.) Durch die (1) des Bebauungsplanes wurden bei den Bauarbeiten (Bauarbeiten vom 11.9.1971 (GMBL. I S. 1471, 1472) bei den Bau- und Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (z. B. Geschichtliche Mauernreste, Tonscherben usw.) der Denkmalbehörde - Hess. Landesamt für Denkmalpflege, 6202 Wiesbaden-Biebrich, Schloß oder den Kreisaußschuß - untere Denkmal-schutzbehörde - 6208 Bad Schwalbach 1, Bahnhofstr. 12, anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind gemäß § 25 (2) des Denkmalschutzgesetzes der Ent-decker, der Grundstückseigentümer, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wird. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten Auflagen sind gemäß § 27 (1) Denk-malschutzgesetz Ordnungswidrigkeiten. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 (2) Denkmalschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM geahndet werden.

- 3.) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24. März 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hollerberg" Stadtteil Ramschied beschlossen.

Bad Schwalbach, den



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

- 4.) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften am 8. Juli 1980 durchgeführt.

Bad Schwalbach, den 9.7.1980



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

- 5.) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23. Februar 1981 den Entwurf des Bebauungsplanes "Hollerberg" beschlossen.

Bad Schwalbach, den 24.2.1981



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hollerberg" mit Begründung hat in der Zeit vom 12.3.1981 bis 13.4.1981 (einschl.) öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 3.3.1981 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Schwalbach, den 14.4.1981



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

7.) Die Stadtverordnetenversammlung hat nach § 10 BBauG den Bebauungsplan "Hollerberg" als Satzung am 29. März 1982 beschlossen.

Bad Schwalbach, den 30.3.1982



Wolff Fleischer

Fleischer
Bürgermeister

8.) Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten in Darmstadt:

Genehmigt

mit Vfg. vom 20. OKT. 1982

Az. V/3-61 d 04/01

Darmstadt den 20. OKT. 1982

Der Regierungspräsident
im Auftrag



9.) Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Hollerberg" mit Begründung, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung gem. § 12 BBauG sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Schwalbach, den

(DS)

Fleischer
Bürgermeister