

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

1. Der Bebauungsplan "Eckernberg" wurde auf Grund des Beschlusses des Gemeindevorstandes der Gemeinde Schlangenbad am 17.12.2008 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom _____ am _____ durchgeführt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Benachrichtigung am _____ Unter Fristsetzung bis zum _____ durchgeführt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

4. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am _____ gemäß § 3(2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGE

5. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In Anwendung des § 4(2) BauGB wurden gleichzeitig mit der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

PLANBESCHLUSS

6. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am _____ als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

7. Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

8. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10(3) BauGB ist am _____ erfolgt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

KATASTERNACHWEIS

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hessisches Katasteramt, den _____

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548, 560).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 651).
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 462), geändert durch Gesetz vom 01.04.2005 (GVBl. I, S. 2005 I S. 142) und daraus folgende Satzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR E 120m² Grundfläche Einzelhaus
GR D 90m² Grundfläche Doppelhaushälfte
WH 4,00 maximal zulässig Wandhöhe in m über OKRF
FH 8,00 maximal zulässige Firsthöhe in m über OKRF

OKRF 300,00 maximal zulässige Oberkante Rohfußboden in m.ü.NN

BAUWEISEN,- LINIEN U. -GRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücke
Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig, Doppelhäuser nur ausnahmsweise gem. textl. Festsetzung 3.1
→ Stellung der baulichen Anlagen

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUMGEBÄUDE § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für Maßnahmen

KENNEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen**
- öffentliche Parkplätze**
- Aufschüttung**
- Abgrabung**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**

Textliche Festsetzungen I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB**
 - Für das Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche GR festgesetzt. Dabei darf die Grundfläche des Einzelhauses 150 m² und die der Doppelhaushälfte 100m² nicht überschreiten.
 - Wintergärten sind ausschließlich mit einer Grundfläche bis zu 30m² zulässig, wobei die zulässige GR nicht überschritten werden darf.
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Grundfläche (GR) erhöht sich um die Hälfte der auf die Grundfläche anzurechnenden Flächen von freiausragenden Balkonen und nicht unterbauten Terrassen bis zu 30m².
 - Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche nach 2.1 durch Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 60 m² überschritten werden darf.
 - Die festgesetzte Oberkante Rohfußboden des Vollgeschosses (OKRF), sowie die festgesetzten Wand (WH-) und Firsthöhen (FH) dürfen nicht überschritten werden.
 - Als Wandhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung (Unterkannte Dachhaut), gemessen vom Rohfußboden des Erdgeschosses. Bei der Ermittlung der Wandhöhe bleiben Dachabschlüsse von Zwerchhäusern und von Mauerrücksprüngen, deren Breite weniger als 1/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Außenwand beträgt, außer Betracht.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Innerhalb des Wohngebiets ist ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB wird festgesetzt, dass ausnahmsweise das Doppelhaus zulässig ist wenn sichergestellt ist, dass die zur Straße hin orientierte Fassade der jeweiligen Doppelhaushälften im Anschlusspunkt eine gemeinsame Flucht von mind. 2 m Länge je Gebäude aufweist. Zudem müssen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen im Gebäudeanschluss übereinstimmend sein.
 - Nicht unterbaute Terrassen und Wintergärten dürfen die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
 - Die Hauptfluchtstrichung des Wohngebäudes darf ausschließlich parallel zur Straßenbegrenzungslinie liegen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.
- Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgröße des Baugrundstücks für ein Einzelhaus wird auf 600 m² festgesetzt, für eine Doppelhaushälfte auf 300 m².

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Stellplätze, Carports und Garagen müssen mit einem Mindestabstand von 5,00m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind auf den Teilflächen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den jeweiligen Baugrenzen (Vorgärten) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen.

6 Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

7 Regenrückhaltung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Je Wohngebäude ist ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 2,5 m³ je angefangene 50 m² Grundfläche der Hauptanlage, mindestens jedoch 6 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuzulassen. Die Leitung des Rückhalterumes darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

8 Pflanzgebote / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form dreizeiliger Hecken aus standortgerechten Laubbäumen der folgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzenliste Sträucher:**
Cornus sanguinea, Roter Hirtengelb
Crataegus monogyna, Eingriffel Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
Sambucus racemosa, Roter Holunder
Salix caprea, Sal-Weide
Salix rosmarinifolia, Rosmarin-Weide
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Optional kann jeder 4. Strauch der mittleren Heckenzeile durch einen Baum der folgenden Artenliste ersetzt werden, der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss dabei mindestens 6,00 m betragen. Die zu pflanzende Mindestqualität wird folgendermaßen definiert: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

- Pflanzenliste Bäume:**
Acer campestre, Feld-Ahorn
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Juglans regia, Walnuss
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus torminalis, Speierling
Tilia cordata, Winter-Linde
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
Ulmus glabra, Flatter-Ulme

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie für die Herstellung des Straßenraums erforderlich sind, in der Planzeichnung festgesetzt. Nach Vorlage der Straßenausbauplanung "Am Eckernberg" können bei Erfordernis geringfügige Abweichungen unumgänglich sein.

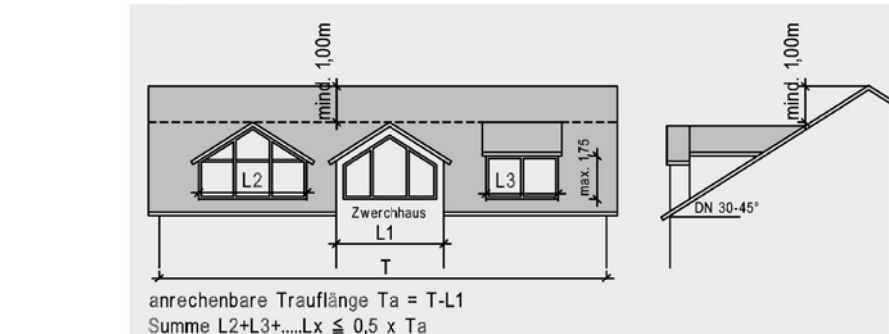
10 Flächen zum Ausgleich § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Den zu erwartenden Eingriffen werden zugeordnet:
a) Flächen zur Aufforstung mit Laubwald in der Gemarkung Hausen v.d.H, Flur 1, Flurstück 2
b) Flächen in der Gemarkung Georgenborn, Flur 7, Flurstück 75. Die Maßnahme besteht in der Umwandlung einer Ackerfläche zu Grünland und zu einem Grasweg mit Schutz- und Pufferfunktion für das NSG Rechtebachtal.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 81 HBO

Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Wohngebäude sind mit einem Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 30-45° zu versehen. Satteldächer sind auch zulässig, sofern sie unterschiedliche Neigungen, Giebelängen oder Firsthöhen in ihren einzelnen Dachflächen aufweisen.
Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitliche Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).
Dachaufbauten, Widerkehren, Stand- oder Zwerchgiebel haben den Dachneigungen, Dachhaut und Gestaltung des Hauptdaches zu entsprechen. Deren Firsthöhen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Hauptdaches einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Dachaufbau-Außenwand mit dem niedrigsten Punkt der Dachaufbau-Dachfläche und dem niedrigsten Schnittpunkt der Dachaufbau-Außenwand mit dem Hauptdach.



- Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind - mit Ausnahme von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen - ausschließlich anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.) und untergeordnete Fassadenteile. Hierfür sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig.

Fassadengestaltung

- Die Fassaden der Wohngebäude, Garagen und Anbauten sind mit mindestens 2/3 der Außenwände aus Schiefer, hellen Putz- oder Holzflächen auszuführen. Anstriche sind ausschließlich aus nicht-gleiten oder matten Farben zulässig.
- Wintergartenbauten sind in Form von Anlehnungswandhäusern mit Pultdach in feingliederiger Holz-/Glas- oder Stahl-/Glas-Konstruktion auszubilden.
- Einfriedungen**
Einfriedungen innerhalb des Wohngebiets sind ausschließlich als Maschendrahtzäune, Holz-Senkrechtlattenzäune, z.B. Holzstaketenzäune, sowie als Schnitt- und frei wachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

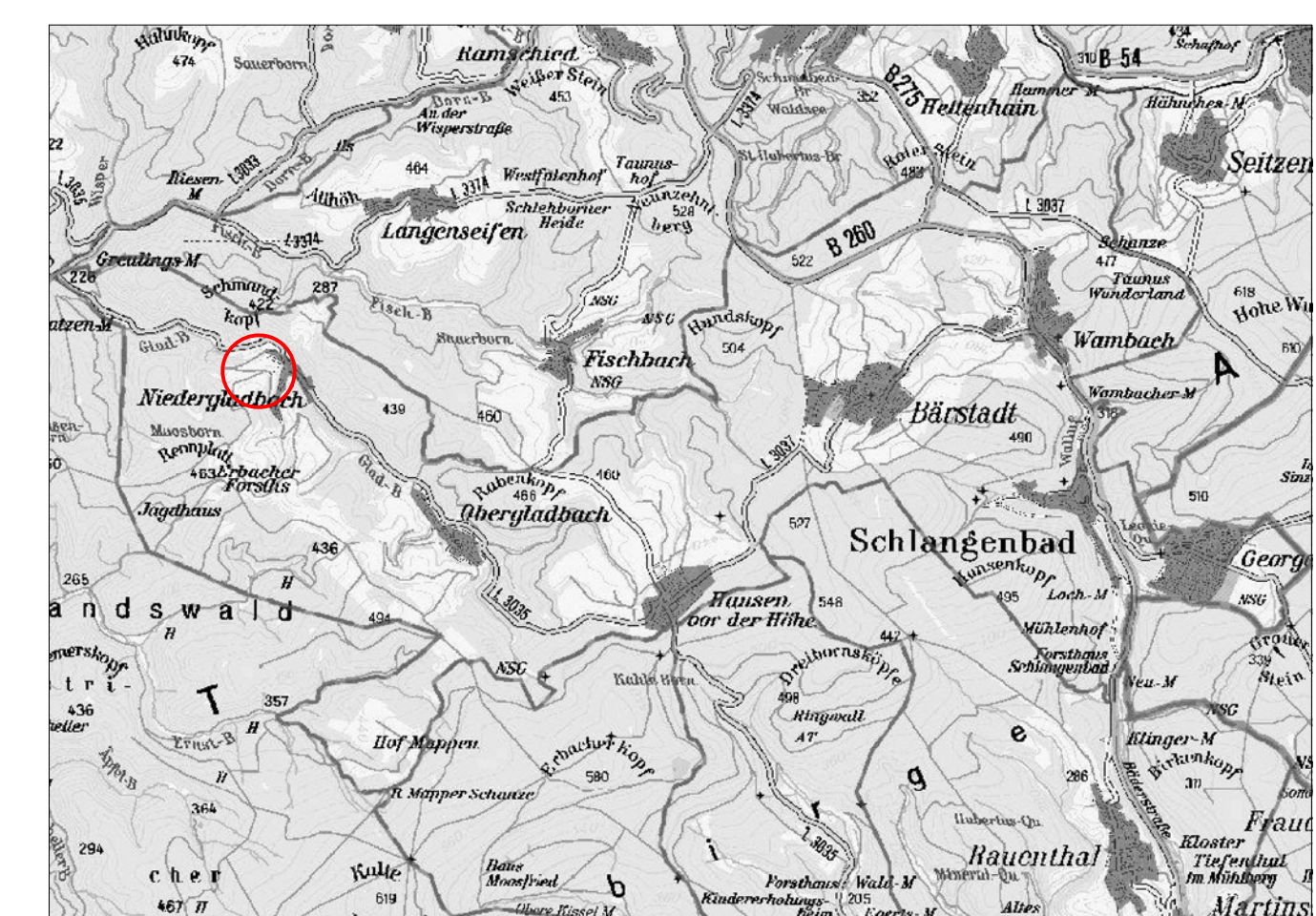
III Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmäler
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

IV Hinweise

Wasserversorgung
Für die 6 an der Straße "Am Eckernberg" gelegenen Grundstücke (Fl.stk. 57-62) kann kein ausreichender Versorgungsdruck aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung einer zentralen Druckerhöhungsanlage ist durch die Rheingauwasser GmbH nicht vorgesehen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben zu eigenen Lasten hausinterne Druckerhöhungsanlagen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
Straßenplanung
Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten und Parkplätze sind unverbindlich.

GEMEINDE SCHLANGENBAD BEBAUUNGSPLAN "Eckernberg" Ortsteil: Niederglabach Maßstab 1:500



Übersichtsplan Maßstab: 1:50.000

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
THOMAS-MANN-STRASSE 41 53111 BONN TEL.:0228/ 227 236 10**