

# GEMEINDE SCHLANGENBAD

## BEBAUUNGSPLAN

## MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "AN DER WAMBACHER STRASSE"

M. 1: 500



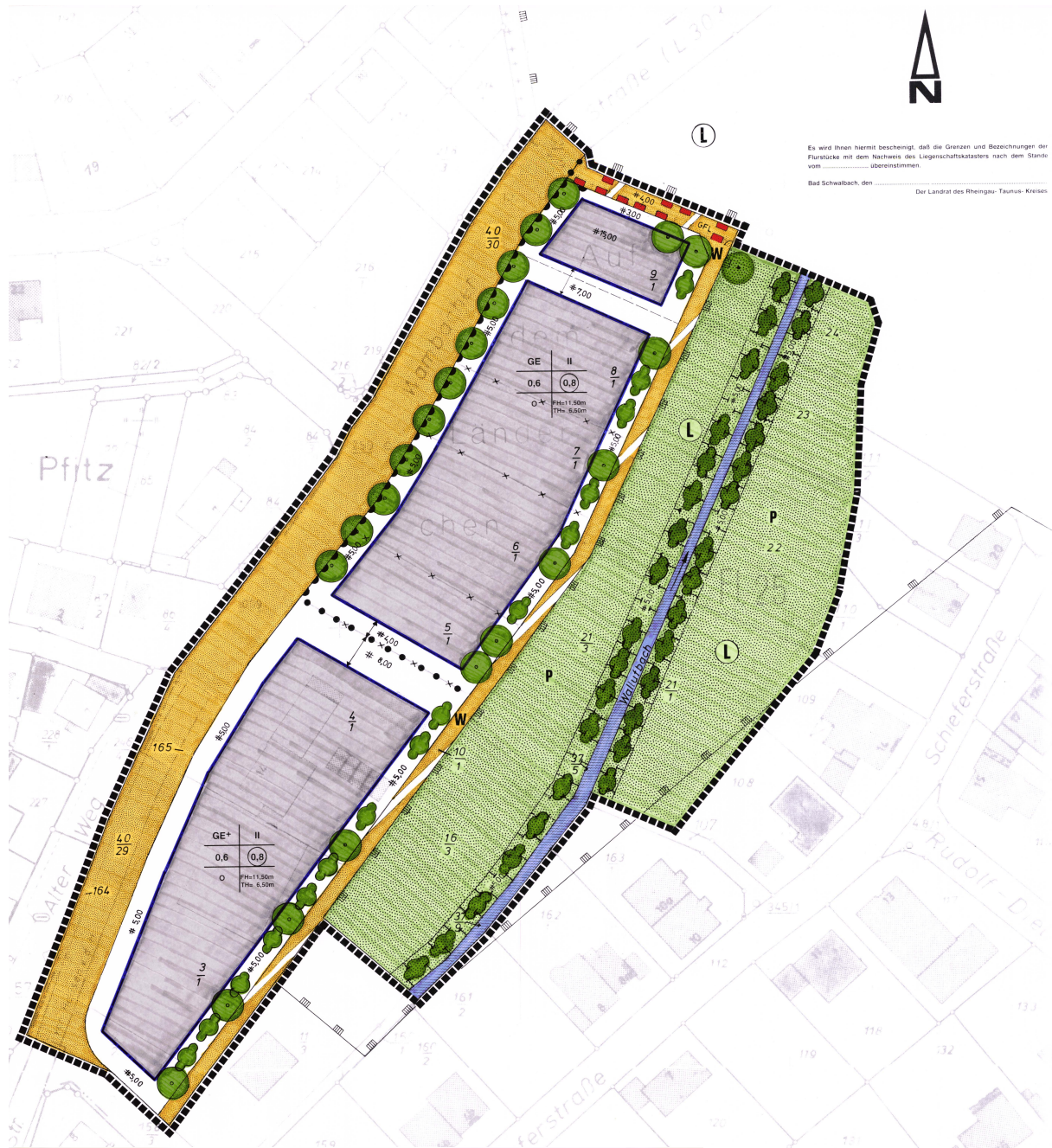
ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**DR.-ING. H. THÜNKER · DR.-ING. B. HECKENBÜCKER**  
**NEUER MARKT 38 · 53340 MECKENHEIM · TEL.: 02225/2013**

Stand: Satzungsbeschluß

04. November 1998





Es wird Ihnen hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.  
 Bad Schwalbach, den \_\_\_\_\_  
 Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises

**Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), geändert durch Gesetz zur Regelung des Planverfahrens für die Magnetschwebebahn vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 05.08.1996 (BGBl. I S. 1189)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1124) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, Anlageband zum BGBl. I. Nr. 3 vom 22.01.1991.
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Artikelgesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775)

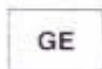
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1988 (GVBl. S. 429), geändert durch Artikelgesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775), in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. II 681-17).
7. Hessische Gemeindeordnung vom 25.02.1952 in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung und daraus folgende Satzungen.

#### INHALT BauGB

§ 9 (1) 1, 2, ~~3~~, 4, ~~5~~, ~~6~~, ~~7~~, ~~8~~, ~~9~~, ~~10~~, 11, ~~12~~, 13, 14, 15, 16, ~~17~~,  
~~18~~a, ~~18~~b, 19, 20, 21, ~~22~~, ~~23~~, ~~24~~, 25 a, 25 b, ~~26~~  
 § 9 (2), ~~(3)~~, ~~(5)~~, (6), (7) und (8)  
 § 9 (4) in Verbindung mit der HBO  
 INHALT BNatSchG  
 § 8, § 8a

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO



Gewerbegebiet



überbaubare Grundstücksfläche

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO

0,8

Geschoßflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

#### Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstgrenze

FH

maximal zulässige Firsthöhe über Straßenoberkante

TH

maximal zulässige Traufhöhe über Straßenoberkante

#### BAUWEISEN, -LINIEN UND -GRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o

offene Bauweise



Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W

Wirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



**GRÜNFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen

P

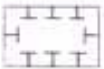
Privat

**WASSERFLÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Wasserflächen

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB**



Flächen für Maßnahmen

**GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
gemäß textlicher Festsetzung

**PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Bäume erhalten

**KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN,  
DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN**  
§ 9 (6) und (7) BauGB, BauNVO



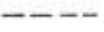
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Umgrenzung von Schutzgebieten und  
Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Die Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß im Plangebiet nur nicht störende Betriebe zulässig sind, von denen keine unzumutbaren, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.
- 1.5 Gemäß § 1 (10) BauNVO wird für den mit GE<sup>+</sup> bezeichneten Teil des Baugebietes bestimmt, daß die Gebäude, die ganz oder teilweise dem Wohnen dienen, geändert, erweitert und erneuert werden dürfen, sofern die Grundfläche dieser Gebäude insgesamt einen Anteil von 10 % der Baugebietsfläche nicht überschreitet. Dies schließt auch die Nutzungsänderung der Gebäude und Gebäudeteile ein, die sich aus dem Wegfall einer vorher gegebene Zulässigkeit nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ergibt.

### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2 Weiterhin ist das Maß der Baulichen Nutzung durch Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe in Meter über über der mittleren Höhe  $H_v$  der Wambacher Straße festgesetzt.
- Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe  $H_v$  ist die Höhe aus den Höhen der beiden Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie ( $H_v = (H_1 + H_2)/2$  in m ü.NN) zu mitteln.

### **3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen umschlossen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die in der Planzeichnung mit W bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen, mit Ausnahme der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen, ausschließlich als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Fahrzeuge.

### **5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 5.1 Die Anwendung von Bioziden und Düngemitteln ist unzulässig. § 21 HENatG bleibt unberührt.
- 5.2 Die im Plan festgesetzten Wirtschaftswege sind in ihrem heutigen Zustand zu belassen. Ein Ausbau ist nicht zulässig.
- 5.3 Die Herstellung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasenwegen, weitfugiges Pflaster) zulässig.

5.4 Die Grünfläche ist mit Ausnahme der Maßnahmenfläche als Grünland extensiv zu pflegen oder zu bewirtschaften. Dazu sind die Wiesenflächen höchstens zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli und vor dem 1. Oktober zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

5.5 Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.

## 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das im Plan eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstückes Nr. 9/1 festgesetzt.

## 7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

7.1 Das Gehölz innerhalb der Grünfläche ist zu erhalten.

7.2 Auf den Flurstücken 3/1 und 4/1 ist je 20 m Grundstücksbreite entlang der Wambacher Straße zwischen den Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche ein hochwüchsiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über dem Wurzelhals anzupflanzen. Je 20 m Grundstücksbreite ist ein weiterer Baum in der vorstehend bezeichneten Qualität auf dem übrigen Grundstück anzupflanzen. Die Gehölzarten sind aus der nachstehenden Pflanzenliste zu entnehmen.

7.3 Auf den Flurstücken 5/1, 6/1, 7/1, 8/1 und 9/1 sind in den durch die Signatur "Pflanzgebot - Bäume" im Plan gekennzeichneten Bereichen entlang der "Wambacher Straße" hochwüchsige Bäume in der unter 7.2 genannten Qualität und Art mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen.

7.4 Innerhalb der Grundstücksflächen ist entlang des südöstlich verlaufenden Wirtschaftsweges eine zweireihige Hecke mit einer Gehölzdichte von 1 Stück/m<sup>2</sup> anzulegen. Mindestens pro 25 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Als Gehölze sind heimische und standortgerechte Arten aus der nachstehenden Pflanzenliste zu wählen.

7.5 Der Uferbereich des Wallufbaches ist mit einem mindestens dreireihigen Ufergehölz aus Sträuchern der in der nachstehenden Pflanzenliste aufgeführten Arten in einer Dichte von 1 Stück/m<sup>2</sup> anzupflanzen.

### 7.6 Pflanzenliste

#### Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Corylus avellana</i>	Hassel	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze - Johannisbeere	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

## II Naturschutzrechtliche Festsetzungen §§ 8 und 8a BNatSchG

## 1 Zeitpunkt zur Durchführung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe durch Gewerbeflächen sind bis spätestens in dem nach Baubeginn folgenden Kalenderjahr abschließend durchzuführen.

## 2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff durch Gewerbeflächen sind Maßnahmen innerhalb der im Plan festgesetzten Maßnahmenflächen gemäß den textlichen Festsetzungen durchzuführen.

## III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

### A Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

- 1 Fensterlose Fassaden und Fassadenabschnitte, die auf einer Breite von mehr als 5,00 m ohne Öffnung ausgeführt sind, sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 2 Als Dachform sind allein Flach-, Sattel- und Sheddächer mit einer Neigung bis zu 35° zulässig. Gebäude mit einer Giebelbreite von weniger als 15,00 m dürfen abweichend von Satz 1 Dächer mit bis zu 45° Neigung erhalten, wenn die Gebäude Wohnräume enthalten.
- 3 Als Dacheindeckungsmaterialien sind allein schwarze, anthrazitfarbene und rotbraune bis dunkelbraune Farbgebungen zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von Glasanbauten sowie Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen unzulässig.
- 4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe ihrer Oberkante darf die zulässige Traufhöhe maximal um 2,00 m überschreiten.
- 5 Selbständig leuchtende und beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### B Verwendung des Bodenaushubs § 87 (2) Nr. 4 HBO

Der unbelastete Bodenaushub der Bauvorhaben ist jeweils auf demselben Baugrundstück zu verwenden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist und andere nicht durch unzumutbare Nachteile oder Belästigungen beeinträchtigt werden.

## IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

- 1 Gemäß § 20 HWG (zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.1996) sind im Gewässer, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten verboten:
  - die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
  - das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden,
  - die Umwandlung von Grün- in Ackerland,
  - das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10,00 m.
- 2 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden unmittelbar zu melden.

## AUFSTELLUNG:

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. JUNI 1997 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.  
Dieser Beschluß wurde am 18. AUG. 1997ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister

Erster Beigeordneter



## BÜRGERBETEILIGUNG:

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11. JUNI 1997 am 26.06.1997 durchgeführt.

Schlangenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister

Erster Beigeordneter



## TRÄGERBETEILIGUNG:

3. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 11. JUNI 1997 mit Benachrichtigung am 12.09.1997 unter Fristsetzung bis zum 17.10.1997 durchgeführt.

Schlangenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister

Erster Beigeordneter



## OFFENLAGEBESCHLUSS:

4. Dieser Plan wurde als Entwurf am 17. DEZ. 1997 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister

Erster Beigeordneter



## OFFENLAGE:

5. Dieser Plan und sein Erläuterungsbericht haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 1. AUG. 1998 bis 1. SEP. 1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30. JULI 1998ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.

Schlangenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister

Erster Beigeordneter





## PLANBESCHLUSS:

6. Dieser Plan wurde zusammen mit Textteil und Begründung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 04. NOV. 1998 als Satzung beschlossen.

Schlängenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister *Johann*  
Erster Beigeordneter



## AUSFERTIGUNG:

7. Dieser Plan wurde am 04. NOV. 1998 ausgefertigt

Schlängenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister *Johann*  
Erster Beigeordneter



## BEKANNTMACHUNG:

8. Der Beschluß dieses Planes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 12. NOV. 1998 mit Angabe des Ortes, wo der Plan mit Begründung eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlängenbad, den 22. JAN. 1999 Bürgermeister *Johann*  
Erster Beigeordneter



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNGEN:

Die in diesen Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach

- A. § 87 (1) Nr. 1 HBO (Gestaltung baulicher Anlagen)
- B. § 87 (2) Nr. 3 HBO (Sammeln/ Verwenden von Niederschlagwasser)
- C. § 87 (2) Nr. 4 HBO (Verwendung von Bodenaushub)

wurden jeweils gemäß § 5 HGO am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Schlängenbad, den ..... Bürgermeister .....