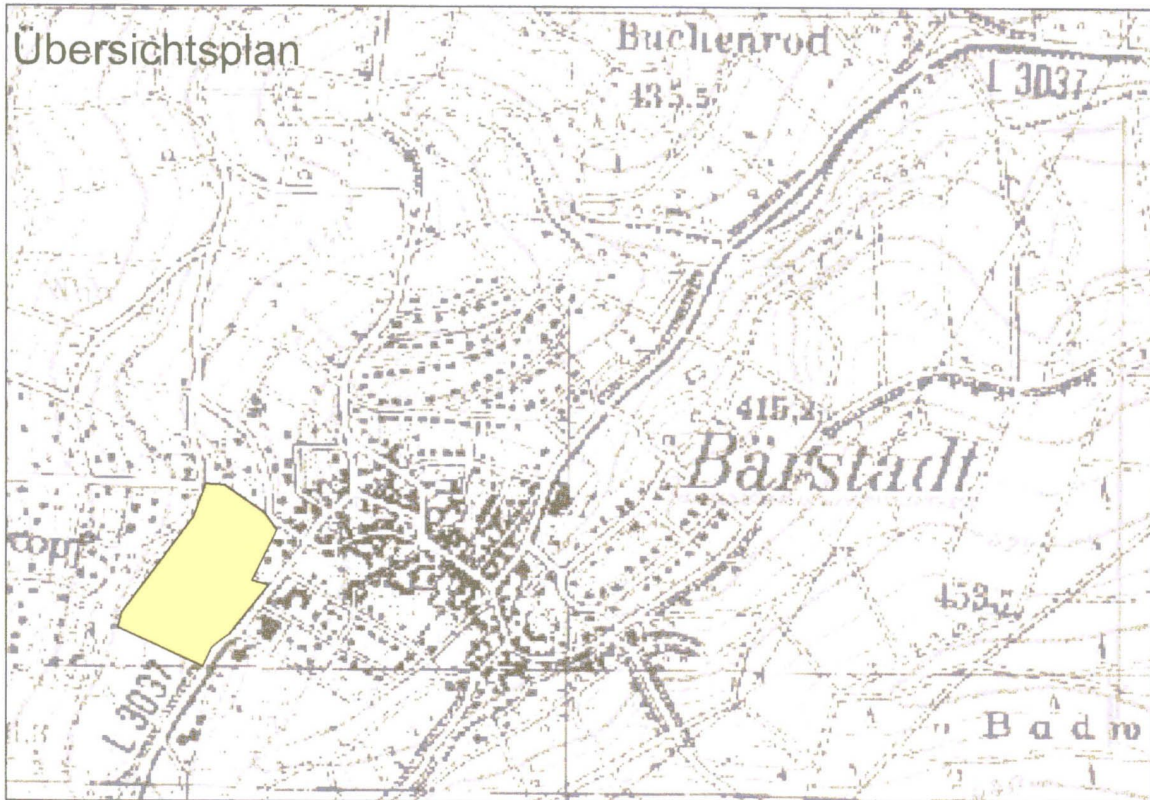


Gemeinde Schlangenbad  
Ortsteil Bärstadt



# Bebauungsplan "Aufm Klauergraben"

M 1:500



PLANERGRUPPE

**HYTREK  
THOMAS  
WEYELL  
WEYELL**

ARCHITEKTEN UND STÄDTEBAUARCHITEKTEN

65439 Flörsheim a. Main  
EMAIL:  
Tel: 06145/50050

Rollergasse 1  
floe@htww.de  
Fax: 06145/500579

19.02.2003

63741 Aschaffenburg  
EMAIL:  
Tel: 06021/411198

Mühlstr. 43  
a.burg@htww.de  
Fax: 06021/450998

## ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. *Stand 13.11.02*

Vervielfältigungsgenehmigung vom

Katasteramt Bad Schwalbach, den

*Der Landrat  
des Rheingau-Taunus-Kreises  
Az.  
Regionalentwicklung, Kataster  
10. Mai 2003*





**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnung des baulichen Bestandes der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. *Stand 1.12.03*

Vervielfältigungsgenehmigung vom *12.12.03* A

Katasteramt Bad Schwalbach, den *12.12.03* K

Die Wirkung des § 10 Abs. 2 BauGB ist mit Ablauf des **15. Dez. 03** eingetreten.

Im Auftrag  
  
 Krone



# Textliche Festsetzungen / Planzeichenerklärung

## Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

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

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Sofern Garagen innerhalb des Baufensters errichtet werden, ist ein Mindestabstand von 5.0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

Überschreitungen der Baufenster sind unzulässig.

III Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Überschreitungen der Abstandsflächen sind unzulässig. Die Regelung erfolgt gemäß § 6 HBO.

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf



Grundschule

Kiga

Kindergarten / Kindertagesstätte



Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die Gebüsche entlang der Landesstraße sind sofern es die Realisierung der 100 m-Bahn und der Stellplätze nicht verhindert zu erhalten.

Zum Abfangen des Höhenunterschiedes im Bereich des Kleinspielfeldes und der 100 m-Bahn sind großfugige Natursteinmauern zu errichten. Die Mauern sind als Trockenmauern herzustellen. Vor diesen Mauern ist ein mindestens 2 m tiefer Saum zu entwickeln. Die Flächen sind abschnittsweise maximal alle 5 Jahre im Herbst ab September zu mähen, stellenweise soll Gehölzaufwuchs zugelassen werden. Das Mähgut soll in dem südlichen Grünstreifen kompostiert werden.



Sportanlage mit Kleinspielfeld, 100 m - Laufbahn, Weit- und Hochsprunggrube, Kugelstoßring



Spielanlage für Street- und Beachball, Scateranlage, Spielplatz, Boule

## 5. Verkehrsfläche

— Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich / Gehweg / Feldweg

P

Parkplätze

H

Bushaltestelle



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bauverbotszone

## 6. Grünfläche

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen an den Gebietsgrenzen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden.



nicht überbaubare Fläche

Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen; hierbei zählt ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die bestehende standortgerechte Bepflanzung im nordöstlichen Bereich der Schule ist zu erhalten.



öffentliche Grünfläche

Im Norden und Süden werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur Eingrünung Grünflächen mit Baumreihen angelegt. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.



Bäume

Die innerhalb des Baugebietes gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

### Pflanzenliste

Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben:

#### Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdom
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Baumpflanzungen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

**Pflanzgröße**

**Sträucher:** 5 TR 100-150 cm **Heister:** 2xv. 150-175 cm **Laubbäume:** H. 3xv. m.B. STU 12-14

**Hinweis:**

Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphasen nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

**Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes:**

1.

Der Wallufbach wird zwischen Bärstadt und der Wallufmündung nach Maßgabe einer noch zu erstellenden Planung renaturiert. Die Zielvorstellungen sind im Textteil zum landschaftspflegerischen Beitrag formuliert. Im Wesentlichen handelt es sich um

- die Verbesserung der Durchlässe bei Wegeüberführungen,
- die Optimierung der Linienführung,
- die Reduzierung der Ufer und Sohlbefestigungen,
- die Bepflanzung der Ufer und ufernahen Bereiche und
- die Sicherung von Feucht- und Nasswiesen.

Im folgenden sind die Flurstücke aufgelistet, auf denen Uferrandstreifen in der Gemarkung Bärstadt erworben werden sollen:

Flur 25, Flurstücke 11/3, 16/3, 21/1, 21/3, 22, 23, 24, 37/5, 41/1, 42/1, 49, 50/1, 51/1, 52/1, 54/1, 55, 56, 159, 160/2, 161/2, 162/1, 163/1,

Flur 24, Flurstücke 12, 13/1, 15/1

Flur 26, Flurstücke 3/1, 4/1, 5/1, 6/2, 7, 16, 17/1

Flur 28, Flurstücke 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49/2

2.

Waldfläche in Bärstadt (Abteilung 338 D 0, Flur 13, Flurstück 1/1, Nadelwaldanteil: ca. 2,3 ha): die nicht standortgerechten Nadelbäume sind zu fällen und soweit schonend möglich aus der Fläche zu bringen.

Es sind drei kleine, flache, temporäre Stillgewässer ohne Folie oder ähnliche technische Abdichtungen in dem teilweise quelligen Bereich anzulegen.

**7. Flächen für die Landwirtschaft**

landwirtschaftliche Fläche

**Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen****1. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen**

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Ausbauarten zulässig. Ein Anschluss dieser Flächen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

**2. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur Regenrückhaltung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne hat mindestens 30 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche zu betragen.

## Teil C: Hinweise

### 1. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

### 2. Wasserver- und -entsorgung

- 2.1 Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert.
- 2.2 Der Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ist gesichert. Der erforderliche Speicher-  
raum von 192 cbm für eine Löschzeit von 2 Stunden ist vorhanden.

### 3. Denkmalschutz gemäß § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Lan-  
desamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der unteren  
Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997  
(BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des  
Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Be-  
reitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbau-  
landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des  
Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990  
(BGBl. I 1991 S. 58).
- Hessische Bauordnung  
(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 1998 (GVBl. I S. 567)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
in der Fassung von der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom  
3. April 2002 S. 1193)

#### AUFSTELLUNG:

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.02 gemäss § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.  
Dieser Beschluss wurde am 26.06.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 07. AUG. 2003

Bürgermeister



#### BÜRGERBETEILIGUNG:

2. Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.02 am 10.07.02 durchgeführt.

Schlangenbad, den 07. AUG. 2003

Bürgermeister



#### TRÄGERBETEILIGUNG:

3. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.02 mit Benachrichtigung am 13.08.02 unter Fristsetzung bis zum 27.08.02 durchgeführt.

Schlangenbad, den 07. AUG. 2003

Bürgermeister



#### OFFENLAGEBESCHLUSS:

4. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan wurde am 19.06.02 gemäss § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den 07. AUG. 2003

Bürgermeister



#### OFFENLAGE:

5. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäss § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.02.2002 bis 27.03.02 einschliesslich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.08.02 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.

Schlangenbad, den 07. AUG. 2003

Bürgermeister



PLANBESCHLUSS:

6. Dieser Plan wurde zusammen mit Textteil und Begründung gemäss § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 19.02.03 als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den 07. AUG. 2003 Bürgermeister



GENEHMIGUNG:

7. Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäss § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am \_\_\_\_\_ zur Genehmigung vorgelegt. Das Genehmigungsverfahren ist durch

- a) Fristablauf gemäss § 6 Abs. 4 BauGB am \_\_\_\_\_
- b) Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ (Az. \_\_\_\_\_) gemäss § 6 Abs. 4 BauGB vor Fristablauf beendet worden.

Schlagenbad, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

8. Dieser Plan wurde am 22.4.2003 ausgefertigt.

Schlagenbad, den 07. AUG. 2003 Bürgermeister



BEKANNTMACHUNG:

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäss § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ mit Angabe des Ortes, wo der Plan mit Begründung eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlagenbad, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNGEN:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach

- 169 -

- A. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO (Gestaltung baulicher Anlagen)
- B. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 HBO  
in Verbindung mit § 44 HBO (Garagen und Stellplätze)

wurden gemäss § 5 HGO am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung Schlagenbad als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister



13 BA-08.0

GEMEINDE SCHLANGENBAD



DER GEMEINDEVORSTAND

**Amtliche Bekanntmachungen, Hand**

**Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Schlangenbad**  
Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad; Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Aufm Klauergraben“, Gemarkung Bärstadt; Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidium Darmstadt

Am 19. 2. 2003 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad den Bebauungsplan „Aufm Klauergraben“ für die Gemarkung Bärstadt gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Wege bzw. Straßen begrenzt:

Im Nordosten: Am Fischbacher Weg/ Am Wolfsborn;

im Südosten: Landesstraße L 3037

im Südwesten: Wegeparzelle 196 im Flur 22

im Nordwesten: Wegeparzelle 199 (teilweise) im Flur 22.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wurde er am 15. 9. 2003 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Gemäß § 6 Abs. 4 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die höhere Verwaltungsbehörde sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen ablehnt. Da die höhere Verwaltungsbehörde innerhalb der Dreimonatsfrist keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, darf der o.g. Bebauungsplan nach dem vollendeten Fristablauf in Kraft gesetzt werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sollten bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Formvorschriften verletzt worden sein, ist dies unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlangenbad (Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23,

65388 Schlangenbad) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 BauGB).

Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlangenbad (Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 65388 Schlangenbad) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der den Abwägungsmangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 BauGB, betreffend die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wird gemäß § 44 BauGB hingewiesen.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB). Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 des § 44 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan „Aufm Klauergraben“ Gemarkung Bärstadt, mit Begründung in der Bauabteilung der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 65388 Schlangenbad, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben (§ 10 Abs. 3 BauGB).

65388 Schlangenbad, den 17. 12. 2003  
Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Schlangenbad  
Stieber  
Bürgermeister

**BESCHEINIGUNG ZUR SCHLUSSBEKANNTMACHUNG**

Hiermit wird bescheinigt, dass die vor/umstehende Bekanntmachung durch Abdrucken in den Tageszeitungen „Aar-Bote“ und „Wiesbadener Kurier“ (Unter-taunus- Ausgabe) gemäß § 7 der Hauptsatzung vom 16.12.1999 veröffentlicht wurde. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Ablauf des Erscheinungstages vollendet.

Bebauungsplan „Aufm Klauergraben“ der Gemeinde Schlangenbad für den Ortsteil **Bärstadt**:

Ortsübl. Bekanntmachung am: 19.12.2003  
Rechtskraft am: 20.12.2003

65388 Schlangenbad, den 20.01.2004

Der Gemeindevorstand  
i.A.

*D. K. [Signature]*

(Technische Angestellte)



Hinweis:

Aktenzeichen des Regierungspräsidiums Darmstadt III 31.2 – 61d02/01-35 (vom 18.12.2003)

AAR - BOTE 19.12.2003