



- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1999 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I S. 58).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193).
 - Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) verkündet am 21.06.2002.
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 18.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.2002 (GVBl. I S. 364).
 - Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 482), geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. II S. 382) und daraus folgende Satzungen.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO**
- 0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 448,70 maximal zulässige Traufhöhe in m über NN
FH 463,70 maximal zulässige Firsthöhe in m über NN

- BAUWEISEN,- LINIEN U. -GRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO**
- Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
- SCHUTZFLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Wirtschaftsweg

- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Grünflächen
öffentlich
Gärten

- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Wald
Landwirtschaft
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Ausgleichsflächen

- KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Dachneigung
Firststrichung
geplante Ausbauhöhe der Verkehrsfläche

- Textliche Festsetzungen**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. 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.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Die Trauf- und Firsthöhe darf die im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der harten Bedachung.
- Bei der Bestimmung der Traufhöhe bleiben Dachschlüsse von Zwerchhäusern und von Mauerrücksträngen, deren Breite weniger als 1/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Außenwand beträgt, außer Betracht.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Die überbaubare Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen dürfen überschritten werden.

- 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude ein Rückfallraum (Zisterne) mit einem Mindestvolumen von 4 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuzuhalten ist. Überlaufendes Wasser aus der Zisterne ist auf dem Grundstück zu versickern.

- 5. Schutzflächen und Nutzungsbeschränkungen § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Innerhalb der festgesetzten Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind ist das Aufstellen bzw. Errichten von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien Anlagen, nicht zulässig.

- 6. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich als unterirdisch geführte Leitungen zulässig.
- 7. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist jeweils eine Zufahrt zu den Baugrundstücken auf den Flurstücken 198 und 169 zulässig.

- II. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB**
- Zur Kompensation der Eingriffe auf den Baugrundstücken sind diesen die Maßnahmen der Gemeinde Schlangenbad außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken 8, 13, 15, 17 und 18 der Flur 13 der Gemarkung Bärstadt (Säzler Wiesen neben 'Säzler Dell') zugeordnet.
 - Den Eingriffen auf den Flurstücken 168 und 169 sind zusätzlich die Ausgleichsmaßnahmen auf der im Plan festgesetzten Maßnahmenfläche zugeordnet.

- III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**
- Dachform und Dachneigung**
- Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Die Dachneigung wird mit mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt.
 - Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,50m halten. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf maximal 50% der Gebäudefläche betragen. Die Breite von Zwerchhäusern auf der betreffenden Dachseite ist dabei von der Gebäudefläche in Abzug zu bringen.
 - Die Höhe der Dachaufbauten darf 2,50m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen des niedrigsten Schnittpunktes einer Außenwand mit dem Hauptdach sowie des höchsten Punktes des Dachaufbaus.
 - Untergeordnete Dachflächenneigung wie u.a. Dächer von Zwerchhäusern müssen mit ihrem obersten Abschluss eine Höhenifferenz von mindestens 1,50m vom obersten Abschluss des Hauptdaches einhalten.
 - Dachneigungen sind ausschließlich in anthrazitfarbenen und rotbraunen Materialien zulässig. Es sind weder helle noch reflektierende Dachneigungen zulässig.
 - Für untergeordnete Dach- und Fassadenteile sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig.

- 2. Anzahl der Stellplätze § 81 (1) Nr. 4 HBO**
- Je Wohninheit sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze im Sinne der Satzung sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie der Stauraum vor Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen. Daneben gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad.
- IV. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB**
- 1. Denkmalschutz**
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Katastermacheis

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

Hessisches Katasteramt, den _____

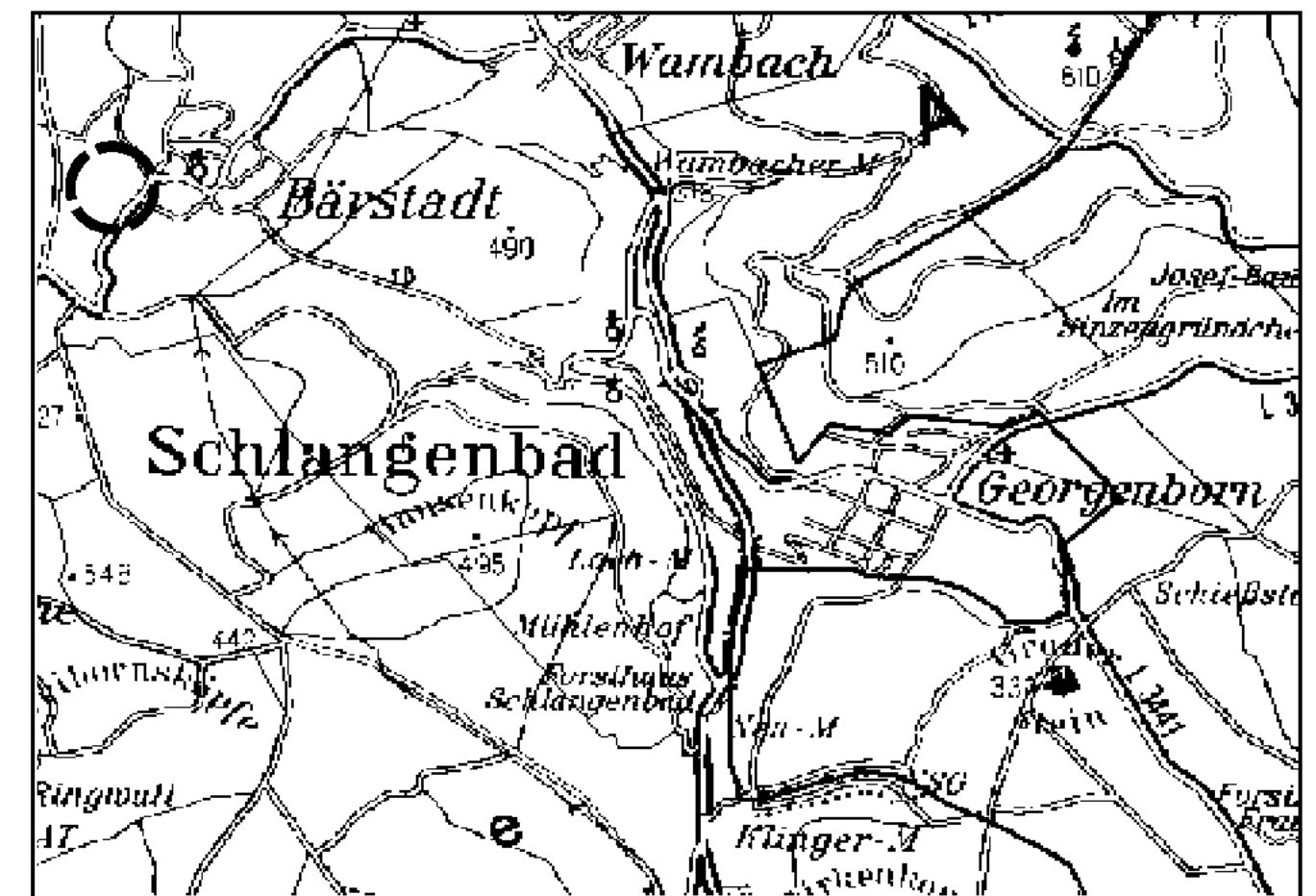
- VERFAHRENSVERMERKE AUFSTELLUNG**
- Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 20.04.05 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt.
- Dieser Beschluss wurde am 03.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2005 am 30.03.2005 durchgeführt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2005 mit Benachrichtigung am 18.03.2005 unter Fristsetzung bis zum 18.04.2005 durchgeführt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- OFFENLAGEBESCHLUSS § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am 19.07.2005 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- OFFENLAGE § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.08.2005 bis 16.09.2005 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.05 ortsüblich bekannt gemacht. In Anwendung des § 4a(2) BauGB wurden gleichzeitig mit der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- ERNEUTE BETEILIGUNG § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Die Stellungnahmen zu den Änderungen des öffentlich ausgelegten Plans wurden gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB eingeholt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- PLANBESCHLUSS**
- Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am _____ festgestellt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- AUSFERTIGUNG**
- Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister
- BEKANNTMACHUNG § 9 (1) Nr. 11 HBO**
- Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am _____ erfolgt.
- Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan "Aufm Klauergraben" 1. Änderung

Maßstab 1:500



Übersichtsplan ohne Maßstab

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM TEL.:02225/9996830