



GEMEINDE SCHLANGENBAD  
ORTSTEIL  
**GEORGENBORN**

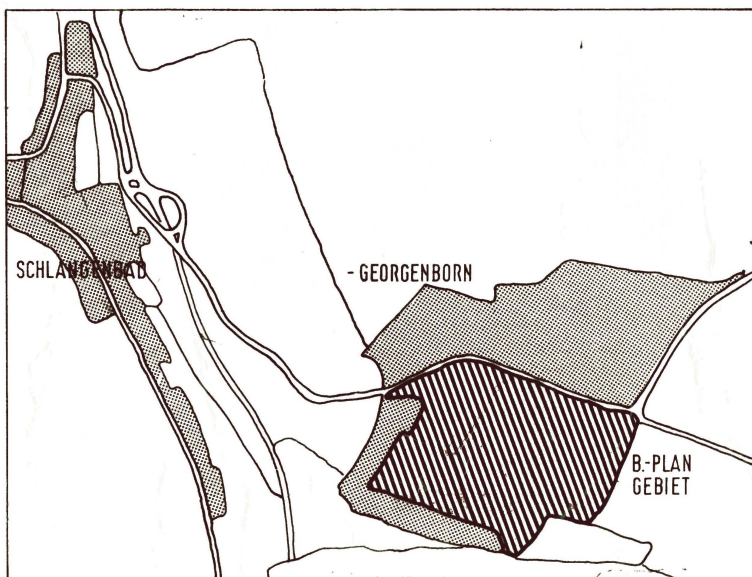
**BEBAUUNGSPLAN**  
SÜDLICH DER MAINSTRASSE

**MICHAELSEN**  
**UND**  
**MICHAELSEN**

**DIPL. - ING., ARCHITEKTEN**  
**PLANUNGSBÜRO**  
**6200 WIESBADEN (0 61 21)**  
**DANZIGER STR.41 54 00 75**

**1. AUSFERTIGUNG**
















**LAGEPLAN**








# ZEICHENERKLÄRUNG

Am Nonnengraben

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>z.B.:</p> <p> REINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO</p> <p> ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO</p> <p> FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:</p> <p><b>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN</b></p> <p> KIRCHE</p> <p> FEUERWEHR</p> <p> SPORTHALLE</p> <p> KINDERSPIELPLATZ</p>	<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b></p> <p> STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE</p> <p> FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER U. FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.</p> <p> FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN:</p> <p> UMFORMERSTATION</p>	<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>z.B.:</p> <p> MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL</p> <p> MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL</p> <p> MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE</p> <p> II/-Zahl DER VOLLGESCHOSSE /-2 MAX. Zahl DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN § 3 (4) BAUNVO UND § 4 (4) BAUNVO</p>
---	---	--

<p><b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b></p> <p>z.B.:</p> <p> o/ OFFENE BAUWEISE △ NUR EINZELHÄUSER △△ NUR DOPPELHÄUSER UND / ODER HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG</p> <p> /FD FLACHDACH 0°-MAX 10° /△ MIND. 30°-DACH</p> <p>--- BAUGRENZE</p> <p>□ GRÜNFLÄCHEN □ ÖFFENTL. GRÜN</p> <p>■ DENKMAL</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES</p> <p>□ -VARIANTE DER DARSTELLUNG: ZUR LESBARKEIT DES DARUNTERLIEGENDEN KATASTERS</p> <p>••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</p> <p>--- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG</p> <p> NUTZUNGSÜBERTRAGUNG</p> <p>▲▲▲ WALDABSTANDSGRENZE</p>
---	--

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<p>1. <u>Geltungsbereich</u></p> <p>Diese textlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet "Südlich der Mainstraße", das im Plan zeichnerisch festgelegt ist.</p> <p>2. <u>Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>2.1 WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO</p> <p>2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO</p> <p>2.3 In den Teilen des Bebauungsplangebietes, wo dies zeichnerisch besonders kenntlich gemacht wor-</p>	<p>5. <u>Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</u></p> <p>5.1 Überbaubar ist nur die durch Baugrenzen umschriebene bebaubare Fläche.</p> <p>5.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur als Stellplätze oder Garagen insoweit zulässig, als sie für die zugelassene Nutzung auf dem eigenen Grundstück erforderlich werden. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-</p>
---	---

	den ist, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.		stücksfläche zulässig.
2.4	Flächen für Gemeinbedarf	5.3	Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
3.	Maß der baulichen Nutzung	5.4	Vor Garageneinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.
3.1	Ist eine der Festsetzungen durch Geschößflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ), Geschößzahl und überbaubare Fläche infolge Baugrenzen höher ausgewiesen, als sie infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist diejenige Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.	6.	Stützmauern
3.2	Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21 a (2) BauNVO oder Garagenparzellen hinzuzurechnen.	6.1	Stützmauern dürfen talseitig sichtbar maximal 1.0 m hoch errichtet werden, mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens 5.0 m Abstand haben.
3.3	Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Absatz 2 BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen (§ 21 a Absatz 3 BauNVO), soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken.	7.	Außenanlagen
3.4	Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt, soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken. Reine Garagengeschosse sind nicht zulässig.	7.1	Alle Grundstücksflächen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken sind, soweit sie nicht überbaut oder als notwendige Zufahrten befestigt werden, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
4.	Bauweise	7.2	Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) müssen erhalten bleiben. Dies gilt nicht für Obstbäume.
4.1	Die Bauweise wird nach § 22 Absatz 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.	7.3	Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein ortsständiger Laub- oder Nadelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Blautanen zählen nicht dazu, dürfen jedoch zusätzlich gepflanzt werden.
4.2	Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch nach HBO) zulässig.	8.	Waldabstand zur Bebauung
4.3	Doppelhäuser sind nur ausnahmsweise dort wieder zulässig, wo sie derzeit bereits als Doppelhäuser stehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen. Sonst gilt Punkt 4.2	8.1	Gemäß § 9 Absatz 5 Satz 1 BauGB müssen innerhalb des durch Erlaß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten Waldschutzabstandes ab Forstgrenze für die statische Sicherheit der Gebäude besondere Vorkehrungen getroffen werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die statische Verstärkung der tragenden Bauteile, damit die Gefahr von möglicherweise umfallenden hohen Bäumen abgewendet werden kann.
4.4	Reihenhäuser bis max. 50 m Länge sind nur ausnahmsweise dort wieder zulässig, wo sie derzeit bereits als Reihenhäuser stehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen. Sonst gilt Punkt 4.2	9.	Denkmalschutz
		9.1	Nachrichtlich sind gemäß § 9 Absatz 6 BauGB die im Denkmaltuch des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenen Denkmale übernommen.
		9.2	Denkmale nach Denkmalschutzbuch:  1. Der Georaenborn am Lohberg 2. Das Hotel Hohenwald (Fachwerk) auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 39/1, Mainstraße.

# VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der Flurstücke innerhalb der Teilungsbereiche der Bebauungspläne mit den Nachbarn der Liegenschaftsfaktoren übereinstimmen nach dem Stand vom 1.1.1987.

Es ist mit der Rheingr. Taub. Rhein. Katasteramt

ad Nachbuch, den .....

in A. Haag

*[Handwritten Signature]*

Die Gemeindevertretung hat am ... 12/11/1980, ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Schlängenbad, den 20.07.1987

*[Handwritten Signature]*

Reuther, Bürgermeister




Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen hat lt. Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.1984 in der Zeit vom 19.04.1984 bis 21.05.1984 erstmalig und durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.1985 in der Zeit vom 06.01.1986 bis 06.02.1986 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurde rechtzeitig vorher öffentlich bekannt gemacht.

Schlängenbad, den 22.07.1987

*[Handwritten Signature]*

Reuther, Bürgermeister




Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Beschwerden am 10.06.1987 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schlängenbad, den 20.07.1987

*[Handwritten Signature]*

Reuther, Bürgermeister



Angezeigt gemäß § 11 Abs.3 BauGB


**Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird ~~unabhängig~~ unabhängig nicht geltend gemacht.**

Verfügung vom 05.04.1988

Az.: V 204-014 0401-Georgenborn -3-

**BEWAUNGSPLANBEHÖRDE IN DARMSTADT**  
im Auftrag

*[Handwritten Signature: Rohman]*



Der angezeigte Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht auf Dauer bereitgehalten.

Anzeigevermerk und Berechtigungsort wurden öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist am 22. Jan. 1988 in Kraft getreten.

Schlängenbad, den 22. Jan. 1988

*[Handwritten Signature]*

Reuther, Bürgermeister

