

- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1037).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05. 2019 (BGBl. I S. 706).
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juni 2018 (GVBl. I S. 198).
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291) und daraus folgende Satzungen.
- Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

Flächen für Gemeindebedarf
 § 9 (1) Nr. 5 BauGB

sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen
 § 9 (1) Nr. 16 a BauGB

- Bach

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Prüfwert-Isophone L_{Night} 55 dB(A)

Nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler, und sonstige Planzeichen
 § 9 (4), (5) Nr. 1, (6) und (7) BauGB

- Historischer Ortskern Wambach
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- 90° Winkel
- 180° Winkel
- Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Im Winkfeld / Im Bornzaun"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geeignetes Dach
- Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern II.2 bis II.4
- Maximal zulässige mittlere Außenwandhöhe gemäß Ziffer II. 2.1

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

2. Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
- Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
- Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.

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

- Garagen sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 innerhalb der Baulichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwabacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels L_{Night} sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß R_wres von mindestens 35 dB für Schlaf- und Ruherräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft innicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachform und Eindeckung**
 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
 1.2 Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
- Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Kruppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
- Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schlepplgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
- Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder antrazinfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

2. Wandhöhen, Fassaden- und Sockelgestaltung

- Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO₂₀₁₈).
- Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
- Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
- Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
- Die der erschließenden Straße zugewandten Fassade sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
- Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2:3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
- Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den nicht der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig.
- Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbentönen auszuführen. Der ausgewählte RAL-Farbtönen soll einen Hellbezugswert von mindestens 60 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.
- Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.

3. Umfriedungen, Einfahrten

- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
- Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zugwege, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
- Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m² zulässig.

III Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)

- Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
- Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung und Nutzungsänderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.
- Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Rheingau-Taunus-Kreis, Kreisverwaltung, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, Telefon: 06124 510-0 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelraumdienst des Landes Hessen (KMRD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.

KATASTERNACHWEIS

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom _____ überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 11.09.2018

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNG

Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad am 30.08.2017 gemäß § 1 (6) und 2 (1) BauGB als nicht qualifizierter Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem § 3 (1) BauGB auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 17.10.2018 wurde in Form einer Bürgerinformation am 09.05.2019 durchgeführt.

Schlangenbad, den _____

Bürgermeister

OFFENLAGE

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom _____ nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am _____ durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

Schlangenbad, den _____

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2019, unter Fristsetzung bis einschließlich 24.07.2019 durchgeführt.

Schlangenbad, den _____

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am _____ als Sitzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Schlangenbad, den _____

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuch (BauGB) ist, da kein Genehmigungsverhalt nach § 10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorlag, am _____ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Schlangenbad, den _____

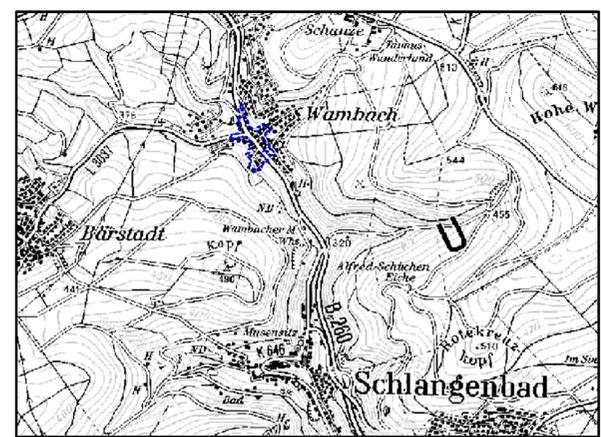
Bürgermeister

Gemeinde Schlangenbad

Ortsteil Wambach

Bebauungsplan "Wambach Ortskern" nach § 13 BauGB

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000