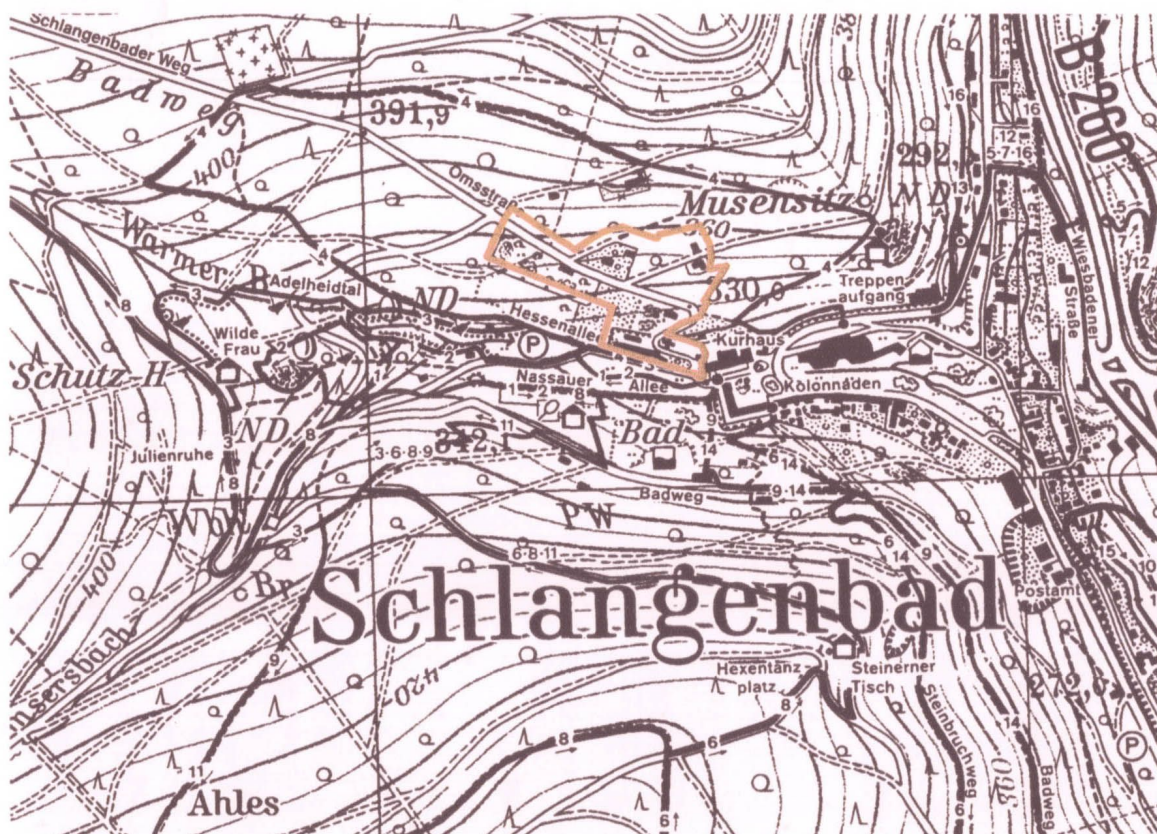


# GEMEINDE SCHLANGENBAD

## Bebauungsplan Westliche Omsstraße

Gemarkung Schlangenbad

Maßstab 1: 500



Übersichtsplan ohne Maßstab

13 SH 05.0

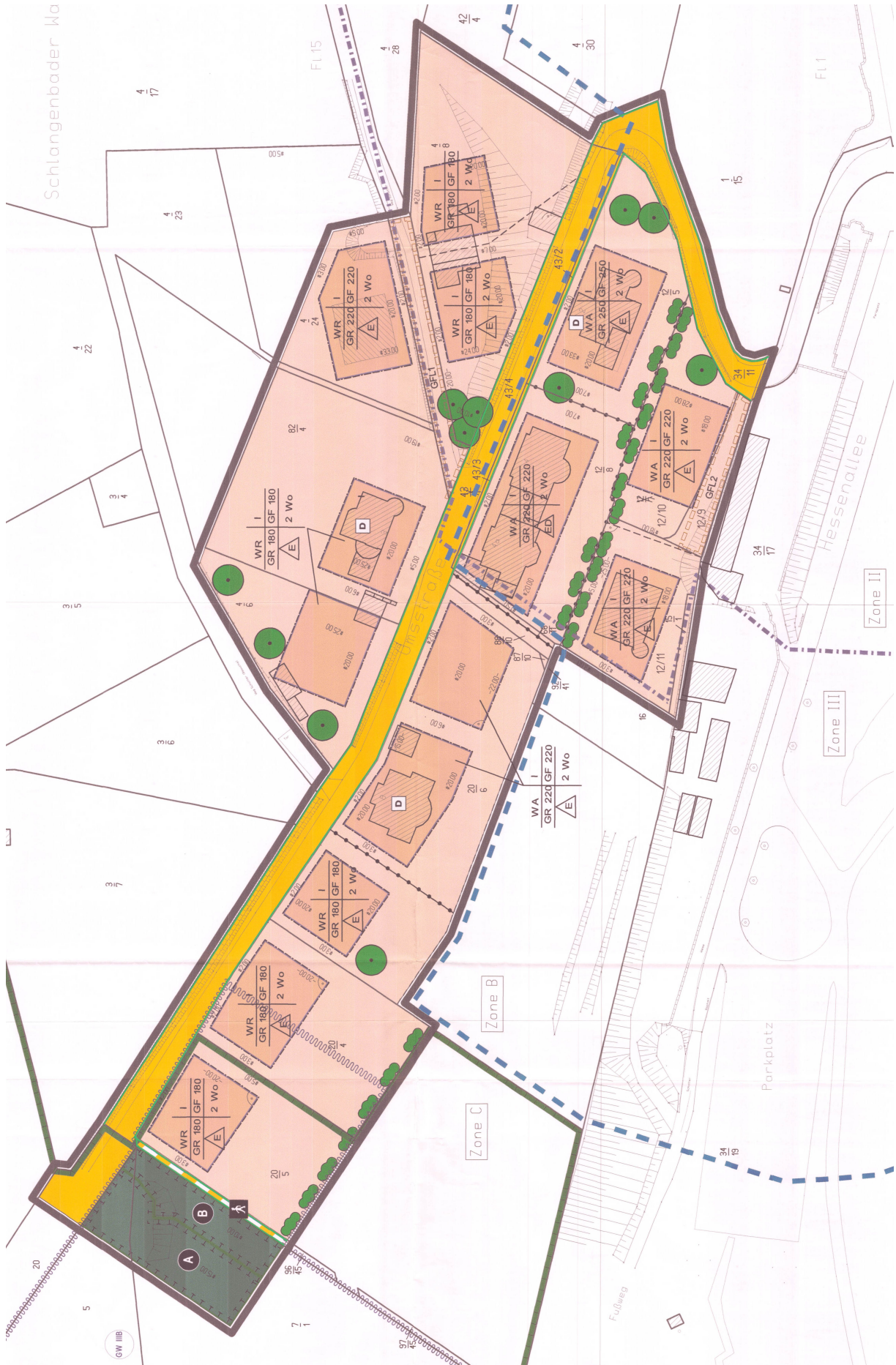
**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE**

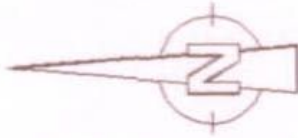
THOMAS-MANN-STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL.: 0228/ 227 236 10

Stand:

Satzung März 2010







Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

#### Inhalt BauGB

§ 9 (1) Nr. 1, 2, 6, 9, 11, 18, 20, 25a+b, (5), (6), (7)

§ 9 (4) in Verbindung mit der HBO

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

WR

Reines Wohngebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**GR 200** Zulässige Grundfläche des einzelnen Hauptgebäudes im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche

**GF 200** Geschossfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche

#### BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

**2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

#### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) Nr. 9 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentlich Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

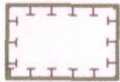
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Flächen für Wald

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25a u. 25b BauGB



Flächen für Maßnahmen



siehe textliche Festsetzungen 8.8



Bäume erhalten



Anpflanzen von Sträuchern

## KENNZEICHNUNGEN; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (5), (6) und (7) BauGB



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



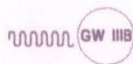
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Kulturdenkmal



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Wasserschutzgebiet Zone III B



Heilquellenschutzgebiet nach § 34 HWG

Zone B quantitativ



Zone C quantitativ



Zone II qualitativ



Zone III qualitativ



Erholungswald nach § 23 HFG

## Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Allgemein zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
allgemein zulässig sind und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- 1.2 Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Allgemein zulässig gemäß § 3 (2) sind:

1. Wohngebäude

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 2.1 Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,3 überschritten werden.

##### 2.2 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche des einzelnen Wohngebäudes ist durch die Nutzungsziffer GF in der Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche kann bei Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses gemäß 2.3.2 um die in der Nutzungsschablone festgesetzte Grundfläche für das Einzelhaus (GR) erhöht werden.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

- 2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in der Planzeichnung als höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3.2 Ausnahmsweise ist auf den Flurstücken 20/5, 20/4, 20/6 sowie 12/8 und 12/5 unterhalb des festgesetzten Vollgeschosses ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich bei Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen und der Topographie ergibt.



### **3. Größe der Baugrundstücke**

#### **§ 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Das Mindestmaß für Baugrundstücke ist auf 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

#### **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie Sicht- und Schutzwände, Pergolen o.ä. sowie Garagen sind entsprechend § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. sind bis maximal 30m<sup>3</sup> zulässig.

4.3 Anlagen zum Lagern von Mineralöl sind im Plangebiet nicht zulässig. Darin eingeschlossen sind auch Tankanlagen innerhalb von Gebäuden.

### **5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

#### **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist mit 2 festgesetzt.

### **6. Versorgungsleitungen**

#### **§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

### **7. Regenrückhaltung**

#### **§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Je Wohngebäude ist ein Rückhalteraum mit einem Mindestvolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je angefangene 50m<sup>2</sup> Grundfläche der Hauptanlage, mindestens jedoch 6m<sup>3</sup> für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten. Die Leerung des Rückhalterumes darf nur über eine auf 0,5 l/sec gedrosselte Ableitung in das Kanalnetz oder die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bzw. eine Kombination beider Maßnahmen erfolgen.

### **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

8.1 Die Anwendung von Bioziden ist im Plangebiet unzulässig.

8.2 Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Privatgrundstücke sowie der im Plan festgesetzte Fußweg sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

8.3 Stützbauwerke auf den Privatgrundstücken sind nur als Trockenmauern aus dem im Landschaftsraum anstehenden Gestein herzustellen.

8.4 In den Baugrundstücken darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 10% der Gesamtgehölzanzahl nicht überschreiten.

- 8.5 Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.
- 8.6 Bei Rodung vorhandener Koniferenhecken sind diese durch heimische Laubgehölze aus der Pflanzenliste nachzupflanzen.
- 8.7 Innerhalb neuer Wohnbaugrundstücke ist wahlweise ein Holzstapel in einer Größe von 1-2 m<sup>3</sup> mit aufheizender Abdeckung (Dachpappe oder dunkler Folie), eine mindestens 1m<sup>3</sup> große Steinschüttung in sonnenexponierter Lage oder ein Komposthaufen zu errichten.
- 8.8 Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist durch Sukzession des Biotop eines inneren Waldrandes zu entwickeln, auf Fläche "B" ein Offenlandstreifen.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

### **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 9.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 ist auf der im Plan festgesetzten Fläche zu Gunsten der Eigentümer des Grundstückes Schlangenbad, Flur 15 Flurstück Nr. 4/24 und 4/8 einzutragen.
- 9.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 ist auf der im Plan festgesetzten Fläche zu Gunsten der Eigentümer der künftigen Flurstückteilflächen des Grundstückes Schlangenbad, Flur 5 Nr. 12/11 einzutragen.

## **10. Einsatz erneuerbarer Energien**

### **§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB**

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Solarkollektoren entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzung unter II 1.3 mit einer Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit zu errichten. Dabei stehen wesentliche Änderungen von Gebäuden und die Änderung ihrer Nutzung der Errichtung von Gebäuden gleich.

## **11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

### **§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB**

- 11.1 Gehölzbestände aller Art sind zu erhalten, soweit sie nicht zwingend für die Errichtung zulässiger Bauwerke gerodet werden müssen.
- 11.2 Durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzte Gehölze auf den privaten Grundstücken, die wegen zulässiger Baumaßnahmen unausweichlich gerodet werden müssen oder stark beschädigt werden, sind durch Gehölze der Pflanzenliste unter 11.5 auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres nach der Rodung oder Schädigung nachzupflanzen. Dabei muss der Gesamtstammumfang der nachzupflanzenden Bäume mindestens dem Stammumfang der gerodeten Bäume in 1 m Höhe über dem Wurzelhals entsprechen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 11.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen sind als mindestens drei Meter Breite, freiwachsende Hecken aus Arten der Pflanzenliste unter 11.5 zu erfüllen. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./m<sup>2</sup>.
- 11.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro 200 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstückes ein Laubbaum der Pflanzenliste unter 11.5 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden in den Umfang der Pflanzungen einbezogen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und



bei Abgang artgleich zu ersetzen.

- 11.5 Bei der Erfüllung der festgesetzten Pflanzgebote ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend.

#### Pflanzenliste

##### **Obstbäume**

Hochstämme alter lokaler Sorten

##### **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Pyrus communis	Holzbirne
Betula pendula	Weiß-Birke	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hain-Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Castanea sativa	Eßkastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus silvestris	Holz-Apfel	Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus silvestris	Wald-Kiefer		

##### **Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cytisus scoparius	Besenginster	Rosa spec.	Wildrosenarten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Ilex aquifolium	Stechpalme	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

## **12. Flächen zum Ausgleich**

### **§ 9 (1a) BauGB**

Den zu erwartenden Eingriffen für die Wohnbebauung werden zugeordnet:

- 5.000 m<sup>2</sup> Flächen im Oberen Kurpark und der Ziegenwiese. Die Maßnahme besteht in der Extensivierung der Fläche auf 2-schürige Mahd.
- 15.000 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Hausen v.d.H, Flur 1, Flurstück 2. Die Maßnahme besteht in der Aufforstung mit Laubwald

## **13. Flächen mit zeitlicher Zulässigkeitsbestimmung**

### **§ 9 (2) BauGB**

Auf dem Flurstück 20/5 ist nach Rodung die Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn sich auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ein funktionsgerechter Waldrand gebildet hat.

## **14. Höhenlage baulicher Anlagen**

### **§ 9 (3) BauGB**

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante (Sockelhöhe) der Gebäude auf den Flurstücken 20/5, 20/4, 20/6 sowie 12/8 und 12/5 ist mit -0,50m bis +0,50m über der erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den beiden Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln.



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**

### **1. Dachformen und Dachaufbauten**

- 1.1 Als Dachform des Hauptgebäudes sind geneigte Dächer vorgeschrieben.
- 1.2 Flächdächer sind allein bei Garagen und untergeordneten Gebäude-teilen zulässig (z. B. bei Anbauten). Die Grundfläche dieser Gebäudeteile darf 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in anthrazitfarbenen Materialien zulässig. Es sind weder helle noch reflektierende Dacheindeckungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

### **2. Außenwandhöhen**

#### **2.1 Talseitige Bebauung**

Die Traufhöhe (OK Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut) ist mit 4,50m festgesetzt. Die Geländeoberfläche darf an der Schnittlinie mit der rückwärtigen Außenwand nicht mehr als 7,00m unter der Höhe der erschließenden Straße liegen (Höhenbezug siehe Punkt 14).

#### **2.2 Bergseitige Bebauung**

Die talseitige Wandhöhe der bergseitigen Bebauung ist mit 5,50m festgesetzt.

Die Wandhöhe ist zu messen von der Höhe der zu erschließenden Straße (Höhenbezug siehe Punkt 14) bis zur Traufhöhe (Schnittlinie der traufseitigen Außenwand-flächen mit der harten Bedachung).

## **III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen § 9 (5) und (6) BauGB**

### **1. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs, 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

### **2. Heilquellenschutzgebiet**

Das geplante Baugebiet "Westliche Omsstraße" befindet sich im Heilquellenschutzgebiet der Zonen II, III (qualitativ) und B, C (quantitativ) des Staatsbades Schlangenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Schlangenbad vom 10. August 1987,

veröffentlicht im St.Anz. 36/1987 S. 1857, regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

Exemplarischer Auszug:

In der **Zone II und III** ist die Bebauung ohne besonders gesicherten dichten Anschluss an die Kanalisation verboten (§ 4 Ziffer 3 HQS-VO). Damit ist die Verlegung eines einwandigen Abwasserrohrs ohne weiteres Sicherungssystem wasserrechtlich nicht zulässig. Beispielhaft kommen stattdessen in Frage die Verwendung eines doppelwandigen Abwasserrohres oder eines PE-HD-Mediumrohres mit Detektionschicht und Schutzmantel geeignet zur Lecküberwachung.

Damit der besonders gesicherte dichte Anschluss an die Kanalisation gewährleistet ist, sind der Unteren Wasserbehörde die Kanalausführungspläne zur formlosen Zustimmung vor Baubeginn vorzulegen.

Das Anwenden von Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel ist unzulässig.

Die Niederbringung von Erdreichwärmesonden ist nicht zulässig.

In der **Zone II** ist das Lagern und der Gebrauch wassergefährdender Stoffe i. S. des § 19 g Wasserhaushaltsgesetz verboten (-> keine Heizölheizung!).

In der **Zone C** sind genehmigungspflichtig:

- Bodeneingriffe über 10 m unter Gelände
- das Entnehmen von Grundwasser (-> bauzeitbedingte Grundwasserhaltung!)

In der **Zone B** sind genehmigungspflichtig:

- Bodeneingriffe über 3 m unter Gelände
- Bodeneingriffe, die das Grundwasser erreichen
- das Entnehmen von Grundwasser (-> bauzeitbedingte Grundwasserhaltung!)

Darüber hinaus sind insgesamt die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

### 3. **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I-III des Wasserverbandes Oberer Rheingau (heute Rheingauwasser GmbH). Das Wasserschutzgebiet wurde mit Verordnung vom 01.06.2006 festgesetzt und im StAnz. 32/2006 S. 1811 veröffentlicht. Es ist die Schutzzone III betroffen. Die Verordnung ist zu beachten.

### 4. **Kulturdenkmäler**

Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude unterliegen den Schutzvorschriften des Hessischen Denkmalschutzes (HDSchG). Jegliche Maßnahmen an und in Kulturdenkmälern gem. § 2 HDSchG bedürfen gemäß § 16 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) einer Genehmigung bzw. Zustimmung.

Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis, 65307 Bad Schwalbach bzw. das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden.

## IV **Hinweise**

### **Waldrand**

Bei der Nutzung der Grundstücke entlang des Waldrandes darf der



Waldrand nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind diese Flächen durch Verschattung und die Gefahr von Astbruch und Windwurf vorbelastet.

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S.548, 560)
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. IS. 851).
7. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 462), geändert durch Gesetz vom 01.04.2005 (GVBl. I, S.2005 I S. 142) und daraus folgende Satzungen.

## Aufstellung:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad vom 24.10.2007 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 13.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 07.12.2010

Der Bürgermeister



## Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 § (1) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom 13.12.2008, am 13.01.2009 (Bürgerinformationsveranstaltung) durchgeführt

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister



## Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 14.03.2005 unter Fristsetzung bis 18.04.2005 durchgeführt. Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 08.12.2009 unter Fristsetzung bis 05.01.2010 durchgeführt

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister



## Beschluss über die öffentliche Auslegung:

~~Dieser Plan wurde als Entwurf am 18.11.2009 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad zur öffentlichen Auslegung beschlossen.~~

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister



## Öffentliche Auslegung:

Dieser Plan und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.11.2009 bis 11.01.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister



## Planbeschluss:

Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad am 24.03.2010 als Satzung beschlossen.

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister





### Ausfertigung:

Dieser Plan wurde am 07.12.2010 ausgefertigt.

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister



### Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschluss sowie des Ortes der Auslegung zur Einsichtnahme gemäß § 10 (3) BauGB ist

am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Schlangenbad den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Der Bürgermeister

### Bauordnungsrechtliche Satzungen:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 (1) Nr. 1 HBO (Gestaltung baulicher Anlagen) wurden gemäß § 5 HGO am 24.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Schlangenbad den 07.12.2010

Der Bürgermeister





**Amtliche Bekanntmachung  
der Gemeinde Schlagenbad  
Flächennutzungsplan der Gemein-  
de Schlagenbad, Ergänzung im  
Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Westliche Omsstrasse“ im Ortsteil  
Schlagenbad; Anzeigeverfahren beim  
Regierungspräsidium Darmstadt und  
Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung  
des Flächennutzungsplanes**

Die von der Gemeindevertretung am 24.03.2010 beschlossene Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagenbad; bestehend aus Kartenblättern und Erläuterungsbericht, wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15. August 2011 (Az. III 31.2-61d 02/01 – FNP) genehmigt.

Diese Ergänzung wurde erforderlich, weil bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Westliche Omsstrasse“ unter Hinweis auf § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen wurde. Das Bauleitplanverfahren konnte nun zum Abschluss gebracht werden und dessen Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht. Mit Vollendung dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzung des Flächennutzungsplanes in Kraft. Der Flächennutzungsplan einschließlich der Ergänzung wird mit Erläuterungsbericht von der Gemeindeverwaltung Schlagenbad, Rheingauer Str. 23, 65388 Schlagenbad in der Verwaltungsstelle Georgenborn (Bauamt), Mainstraße 34, 1. Stock, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Der vorstehende Übersichtsplan dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes.

65388 Schlagenbad, den 23.08.2011

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE SCHLAGENBAD

Michael Schlepper  
Bürgermeister

Kar - Bole

05.09.11

FNP 13.06

13 SH 05.0



Aav-Bote, 08.09.2011



## Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Schlangenbad

### Bauleitplanung der Gemeinde Schlangenbad; Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Omsstrasse“ im Ortsteil Schlangenbad; hier: Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2010 den Bebauungsplan „Westliche Omsstrasse“ im Ortsteil Schlangenbad gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) als Satzung beschlossen. Gemäß § 5 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 81 Hessische Bauordnung (HBO) wurden auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Satzungsbeschluss wird hiermit bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene und verträgliche Verdichtung innerhalb der Baugebietsflächen zu erreichen. Dabei sollen die vorhandene Bauungsstruktur, die Bauformen und Kubaturen ihre Berücksichtigung finden. Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Schlangenbad und westlich der Einrichtungen des Kurbetriebes. Es ist über die Omsstrasse zu erreichen. Im Süden des Plangebietes verläuft die Stichstraße Hesselallee, die hier in einen öffentlichen Parkplatz mündet.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke in der Gemarkung Schlangenbad: Flur 14: FlSt.-Nr.: 5 teilweise und 7/1 teilweise (Waldmaßnahmenfläche A-B), 20 teilweise (Waldweg, Verlängerung Omsstrasse); Flur 15: FlSt.-Nr.: 4/6 teilweise; 82/4, 4/24 teilweise, 4/21 teilweise (Waldweg), 4/8; Flur 5: FlSt.-Nr.: 96/45 teilweise, 20/4, 20/5, 20/6 teilweise, 92/41, 88/10, 66/11, 12/8, 12/5, 12/7 (alt) - 12/9, 12/10, 12/11 (neu), 15/1; 43/1(alt) - 43/2, 43/3, 43/4 (neu) (Omsstrasse), 34/11 teilweise (Omsstrasse).

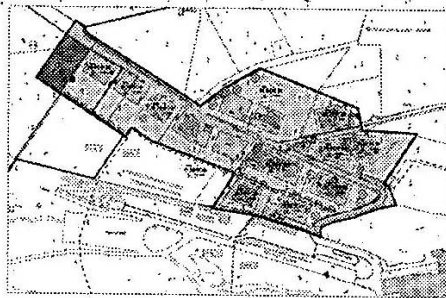
Der Bereich des Plangebietes war im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 16.06. 2006) unter Hinweis auf § 5 (1) Satz 2 BauGB von der Darstellung ausgenommen worden. Dieser wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ergänzt, mit Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15. August 2011 (Az. III 31.2-61d 02/01 - FNP) genehmigt und am 05.09.2011 rechtskräftig

bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan kann mit seiner Begründung einschließlich der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 3 + 4 BauGB) in der Verwaltungsstelle Georgenborn (Bauamt), Mainstraße 34 (1. Stock) der Gemeindeverwaltung Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 65388 Schlangenbad, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 42 BauGB für durch den vorgenannten Bebauungsplan eintretende Vermögensnachteile sowie für das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Der vorstehende Übersichtsplan dient dem besseren Verständnis der Bekanntmachung. Er hat keine Rechtsverbindlichkeit und kennzeichnet nur die Lage des o.g. Baugebietes.

65388 Schlangenbad, den 07.09.2011

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE SCHLANGENBAD  
Walter Meißner  
Erster Beigeordneter