

GEMEINDE SCHLANGENBAD

Bebauungsplan WEHRSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

§ 9 BauGB

GRÜNORDNUNGSPLAN

§ 9 (1) Nr. 15, 20

+ 25 BauGB

GP

PROJEKT-NR. : 96.93

PLAN-NR. : 03

MASSSTAB : 1 : 500

DATUM : 23.06.2008

GRÖSSE : 1130/400

BEARBEITER : AW/LDM

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
TELEFON 0611/30 01 23

65189 WIESBADEN
FAX 0611/30 41 05

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

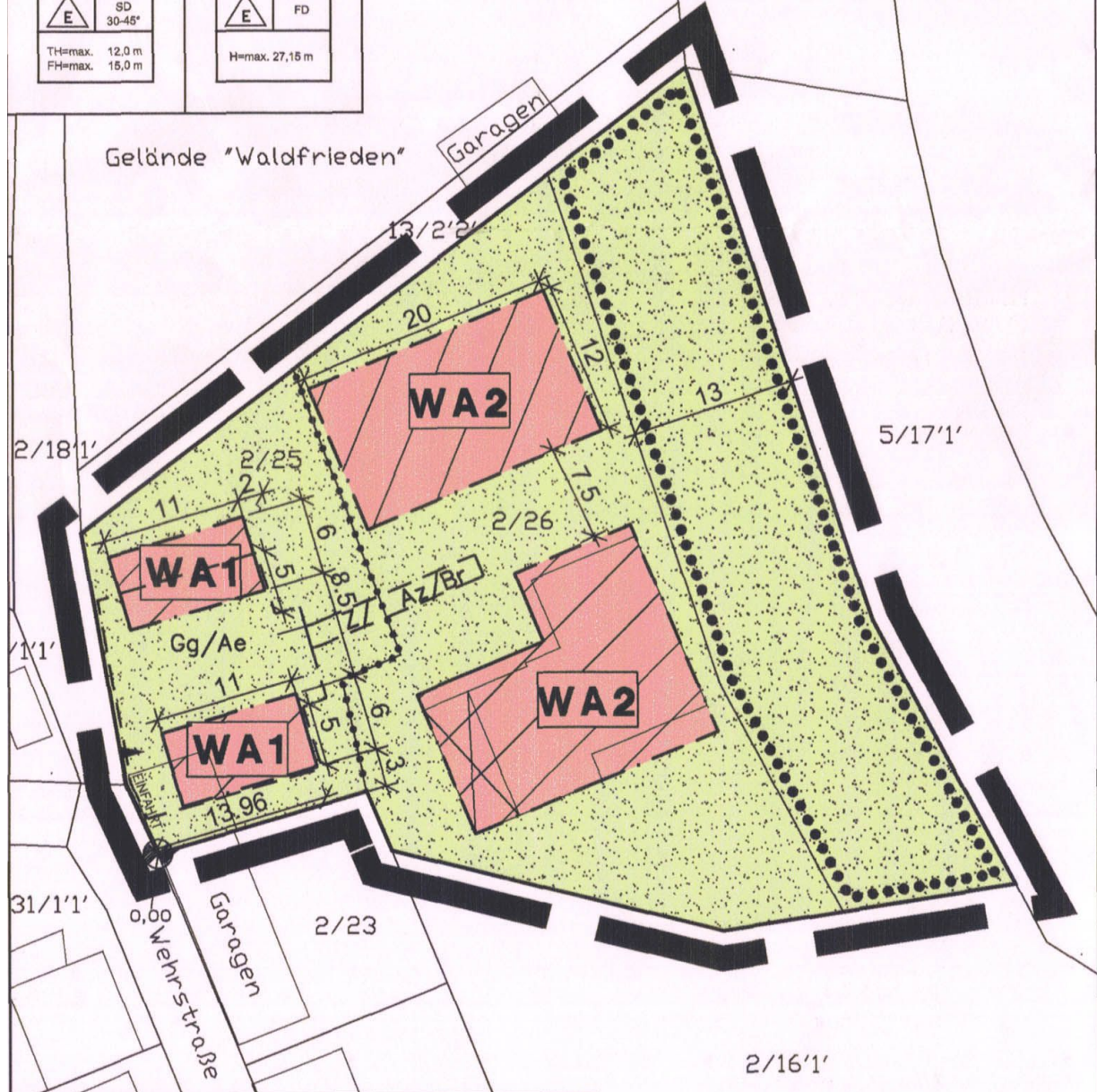


WA 1	
0,25	0,5
II	o
E	SD 30-45°
TH=	12,0 m
FH=	15,0 m

WA 2	
0,20	0,4
I	o
E	FD
H=	
max. 27,15 m	

Fl. 10

2/14'1'



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:

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


Vervielfältigungsgenehmigung vom Az.


Katasteramt Bad Schwalbach, den

2/16'1'
PRIVATWALD






LEGENDE


WA	
0,25	(0,5)
II	o
	SD 30-45°
TH = max. 12,0 m FH = max. 15,0 m	

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 0,25 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)
- (0,5) MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFL.ZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)
- II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 BauNVO)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 BauNVO)
- SD NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
- FD NUR FLACHDÄCHER ZULÄSSIG
- 30-45° MINDEST- bzw. HÖCHSTZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
- TH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE (IN METER) ÜBER BEZUGSPUNKT
- FH MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (IN METER) ÜBER BEZUGSPUNKT
- H MAX. ZULÄSSIGE ABSOLUTE GEBÄUDEHÖHE (IN METER) ÜBER BEZUGSPUNKT


ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

-  ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
-  NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)





VERKEHRSFLÄCHEN + EIN- BZW. AUSFAHRTEN § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

-  Einfahrtbereich

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
- Gg** GEMEINSCHAFTSGARAGE
- Ae** Abfallentsorgung
- Z/Az/Br** ZUWEGUNG/AUFZUG/BRÜCKE
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauGB)
-  HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 9 (3) BauGB)
- 0,00

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



VORHANDENE KATASTERGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE

30

FLURSTÜCKSNUMMER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA1 + WA2) § 4 BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 -5 BauNVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1 + WA 2) ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA 1, WA 2) allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAUKÖRPER § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20, 21a BauNVO

- Im **WA 1** darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.
- Im **WA 2** darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35.
- Flächen von Aufenthaltsräumen und möglichen Aufenthaltsräumen in anderen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern sind gemäß § 20 BauNVO auf die zulässige Geschossfläche (GFZ) ganz anzurechnen.
- Garagengeschosse sind gemäß § 21a BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 0,00 (an der Wehrstraße).
- Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand des Gebäudes mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Oberkante der grenzseitigen Außenwand der Gemeinschaftsgarage darf maximal 4,00 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt 0,00 (an der Wehrstraße) liegen.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN § 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt 0,00 (an der Wehrstraße).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 19 + 23 BauNVO

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können außer den für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen Nebenanlagen auch Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z.B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen bis maximal 20 m² Grundfläche und 35 m³ umbautem Raum errichtet werden. Aufenthaltsräume i.S. des § 2 (9) HBO sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO).

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z.B. Rettungsstege und -treppen über die nordöstlichen Baugrenzen hinaus ist zulässig, sofern diese aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich sind.
- Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (4) BauNVO nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage zulässig.

5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Im WA 1 + WA 2 sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIESE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Für die Wohngebiete WA 1 + WA 2 sind Zufahrten nur in dem als EINFAHRTSBEREICH festgesetzten Abschnitt zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSGARAGE wird den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 + WA 2 zugeordnet.
- Die Flächen für Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen ZUWEGUNG/AUFZUG/BRÜCKE werden dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) + § 135a BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen einschließlich der nach § 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1a) BauGB wie folgt zugeordnet:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 1	3,89 %
ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA 2	96,11 %

9. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.915 zu sichern und soweit es die Topographie zulässt im Baugebiet zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zur Förderung von Lebensräumen der Äskulapnatter Hangbefestigungen und Stützmauern nur in Trockenmauer- oder Gabionenbauweise zulässig und zwar bis zu einer talseitig sichtbaren Höhe von 1,50 m und mit einem Mindestabstand von 3,0 m. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum. Weiter sind einzelne Lesestein- und Totholzhaufen anzulegen.
- Anwendungen von Bioziden und Mineraldüngern sind unzulässig. § 22 (2) HENatG bleibt hiervon unberührt.

- Auf Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend Pflanzungen vorzunehmen, die geeignet sind, Bodenerosion zu vermeiden.
- Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Die zu verwendenden Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen sind:
LAUBBÄUME: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubarten zu verwenden. Auf den Baugrundstücken sind auch deren fruchtende Zuchtformen zulässig. Unter **C. HINWEISE, Ziffer 9** sind beispielhaft Arten aufgeführt.

Koniferenhecken sind generell nicht zulässig. Bei Rodung vorhandener Koniferenhecken sind diese durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

- Je volle 350 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Alternativ zulässig sind auch jeweils zwei kleinkronige Bäume. Die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nicht auf die Grundstücksgröße mit anzurechnen.

11. BINDUNGEN + ERHALT FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig und in angemessener Größe zu ersetzen.

Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Ausgenommen sind Rettungswege und -treppen, sofern diese aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich sind.

- Bäume sind während Baumaßnahmen nach DIN 18.920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

12. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Versorgungsunternehmen, Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation, haben ihre Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung ist mit der Gemeinde Schlangenbad abzustimmen und durch diese zu genehmigen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 HBO

1. BEBAUUNG

1.1 Dächer

- Im **WA 1** sind die Hauptbaukörper nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
- Im **WA 1** dürfen für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper nur anthrazitfarbene oder schwarze Materialien sowie Naturschiefer verwendet werden. Reflektierende und/oder glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

- Dachflächenfenster und Gauben dürfen in ihrer Summe max. 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Im **WA 1** sind ungeachtet der sonstigen Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -eindeckung Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie mit Heizungsunterstützung sowie Photovoltaik) zulässig.
- Im **WA 2** sind nur Flachdächer zulässig. Flachdächer i.S. dieser Festsetzung sind Dächer mit einer Neigung von 2 – 5° .

1.2 Fassaden

- Für die Gestaltung der Gebäudefassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein, Naturschiefer, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.
- Sichtbare, straßenseitige Fassaden der Gemeinschaftsgarage sind aus Naturstein oder entsprechender Verblendung herzustellen.
- Die farblich abgesetzten Sockel der Gebäude sind mit Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk bzw. einer Verkleidung mit unpoliertem, ungeschliffenem Kunst- oder Naturstein herzustellen.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, keine Volltonfarben.
- Abgetönte oder verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

- Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind maximal 1,50 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Stützmauern zum öffentlichen Verkehrsraum sind in Trockenmauer- oder Gabionenbauweise sowie aus vermörteltem Naturstein bzw. entsprechender Verblendung zulässig. Die maximale, talseitig sichtbare Höhe beträgt 2,00 m.
- Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

3. ANTENNEN + SATELLITENEMPFÄNGER

- Bei jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

C. SONSTIGE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB

1. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 42 (3) HWG

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung ist für jedes Einzelhaus eine Zisterne als Rückhaltebauwerk mit gedrosseltem Abfluss unterirdisch auf dem Grundstück oder nicht einsehbar innerhalb des Gebäudes zu errichten, in die das Niederschlagswasser der Dachflächen einzuleiten ist. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass das Rückhaltevolumen mindestens 30 l/m² horizontal projizierte Dachfläche, jedoch mind. 3 m³ beträgt. Der Notüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.
- Alternativ kann das überschüssige Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden, sofern eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit gegeben ist. Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Einzelfall vorgesehen, so muss vorab eine Prüfung hinsichtlich der Erlaubnisfreiheit durch die Untere Wasserbehörde durchgeführt werden.

2. ERDWÄRME

- Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

D. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. BODENDENKMALE

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. ENERGIEVERSORGUNG

- Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

3. BRAUCHWASSERNUTZUNG

- Zusätzlich zur festgesetzten Rückhaltung von Niederschlägen der Dachflächen wird deren Nutzung als Brauchwasser empfohlen. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen und für die Toilettenspülung zu verwenden. Hierbei sind die Maßgaben des § 17 der Trinkwasserverordnung zu beachten.
- Die Brauchwasseranschlüsse sind vor Missbrauch zu schützen und mit einem Schild „kein Trinkwasser“ zu versehen. Weiterhin ist vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage eine Abnahme durch die Gemeindeverwaltung SCHLANGENBAD vorzunehmen, um die ordnungsgemäße Funktion zu prüfen.
- Details und Informationen zur Regenwasserinstallation nach dem aktuellen Stand der Technik sind beim SCHULUNGSZENTRUM REGENWASSERNUTZUNG, N. Winkler, Brachtalstraße 8 in 63699 Kefenrod unter Tel. 06054/2750 zu erfragen.
- Die Inbetriebnahme von Regenwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt nach § 13 der TrinkwV 2001 anzuzeigen. Bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.

4. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

- Zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann, ist die Verbesserung der Gewässerstrukturgüte der Walluf im Bereich unterhalb der Kreuzung Alte B 260/Neue B 260 im Bereich der Einmündung des kleinen Zuflusses Unkenborn vorgesehen. Es handelt sich um die Gewässerabschnitte 99, 100 und 101 der Gewässerstrukturkartierung (Blatt 5814 SO Bad Schwalbach). Einzelmaßnahmen sind:
 - Herstellung einer biologisch durchgängigen Verbindung des Sohlabsturzes nach der Straßenunterführung,
 - Beseitigung der Betonpflastersteine im Bereich des rechten Ufers (in Fließrichtung) und der Sohle,
 - Verbreiterung der durchschnittlichen Gewässerbreite von derzeit 0,5 m auf 2,5 – 3,0 m.

5. FREIANLAGEN

- Zusammen mit den Bauanträgen ist für jede Baumaßnahme auch ein FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

6. STELLPLÄTZE

- Für das Baugebiet ist die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde SCHLANGENBAD zu beachten. Eine Ablösung der erforderlichen Stellplätze gemäß § 1 (4) der Stellplatzsatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zugelassen.
- Stellplätze auf einem anderen als dem Baugrundstück sind mittels Baulast an das Vorhaben zu binden. Das Baulastenverzeichnis wird von der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführt.

7. ABFALLENTSORGUNG

- Grundsätzlich werden in der Gemeinde Schlangenbad Abfalltonnen nur geleert, wenn sie zum Leerungstermin auf der Straße stehen. Allerdings dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Gefäße zur Abfallentsorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes WEHRSTRASSE nicht auf die Wehrstraße gestellt werden. Um eine Abholung des Abfalls zu gewährleisten, ist auf dem Privatgrundstück unmittelbar an der Straßengrenze eine entsprechende Fläche zum Abstellen der Entleerungsgefäße vorzusehen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

- Gegen die Baulastträger der B 260 und der L 3038 können keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG durch die von diesen Straßen ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell erforderlich werdende Immissionsschutzanlagen gehen ausschließlich zu Lasten der künftigen Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger.

9. ARTENEMPFEHLUNGEN

Empfehlung von heimischen, standortgerechten Gehölzen:
(* = auch als geschnittene Einfriedungshecke geeignet)

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

MITTELKRONIGE LAUBBÄUME

Acer campestre *	- Feldahorn
Carpinus betulus *	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

SCHMALKRONIGE LAUBBÄUME

Acer casmpestre 'Elsrijk'	- Kegel-Feldahorn
Acer plat. 'Columnare'	- Säulen-Spitzahorn
Acer plat. Emerald Queen'	- Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata *	- Zweigriffliger Weißdorn
Prunus domestica- Zwetschge	
Pyrus communis 'Beech Hill'	- Birne
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	- Säulen-Eberesche

OBSTBAUM-HOCHSTÄMME

- APFELSORTEN

Baumanns Renette
Bohnapfel
Oldenburger
Ontarioapfel
Winterrambour

- BIRNENSORTEN

Bosc's Flaschenbirne
Conference
Gute Graue
Pastorenbirne

- KIRSCHSORTEN

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpelkirsche

- ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

STRÄUCHER

Buxus sempervirens *
Cornus mas
Cornus sanguinea *
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare *
Ligustrum vulg. 'Atrovirens'*
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Taxus baccata *
Viburnum lantana

- Buchsbaum
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuss
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Stechpalme
- Gemeiner Liguster
- Immergrüner Liguster
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Heckenrose
- Himbeere
- Schwarzer Holunder
- Eibe
- Wolliger Schneeball

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- 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 Art 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz, HENatG), in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792).
- Hessisches Forstgesetz i.d.F. vom 10.09.2002 (GVBl. Nr. 24 S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.09.2007 (GVBl. I S. 567).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz; DSchG) vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde SCHLANGENBAD hat am 11.10.2006 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 13.11.2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.11.2007.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.10.2006 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 01.12.2006 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.03.2008 bis 21.04.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde SCHLANGENBAD hat am 14.01.2008 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 27.02.2008 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.03.2008 bis einschließlich 16.04.2008 zu jedermanns Einsicht.

6. PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (1) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde SCHLANGENBAD in ihrer Sitzung am 28.05.2008 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde SCHLANGENBAD hat in ihrer Sitzung am 28.05.2008 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält in Teil B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO. Diese wurden gemäß § 5 HGO am 28.05.2008 von der Gemeindevertretung Schlangenbad als Satzung beschlossen.

8. ZUSTIMMUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

9. AUSFERTIGUNG

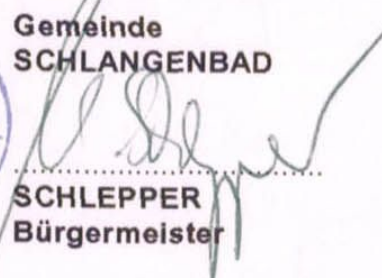
Ausgefertigt:

SCHLANGENBAD, den 10.07.08


REINEMER
1. Beigeordneter



Gemeinde
SCHLANGENBAD


SCHLEPPER
Bürgermeister

10. INKRAFTTRETEN

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.07.08 mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.