

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 04.12.2006 (GVBl. I Nr. 891-47).
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 482), geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. II S. 456) und daraus folgende Satzungen.

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

- MI** Mischgebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- TH=384,0 Maximal zulässig Traufhöhe in m.ü.NN
- GH=387,5 Maximal zulässige Gebäudehöhe in m.ü.NN

BAUWEISEN, -LINIEN U. -GRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- überbaubare Grundstücksfläche Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksfläche Gemeinbedarf
- Baugrenze
- offene Bauweise

STELLPLATZFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Flächenumrandung für Stellplatzanlagen
- Stellplätze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr und Rettungswache

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers
- Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Versorgungsfläche, Umformerstation

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, UND LANDSCHAFT SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB

- Fläche für Maßnahmen mit Erhaltung gemäß textlicher Festsetzung

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nutzungsgrenze

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Es ist das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (1) Nr. 5 bis 8 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Die festgesetzte Traufhöhe ist die maximal zulässige Höhe des Schnitts aus der Verlängerung der traufseitigen Außenwand mit der harten Bedachung.
- Gebäude und Gebäudeteile, die mit einem Flachdach überdeckt werden, dürfen die im Plan festgesetzte Traufhöhe in ihren Vollgeschossen nicht überschreiten. Maßgeblich ist hierbei der obere Abschluss der Außenwand (Attika oder wandartige Brüstung).
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch Zuwegungen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplatzanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplatzanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Stellplatzflächen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen sowie der überbaubaren Flächen zulässig.
- Parkplätze sind so anzulegen und einzuzünnen, dass eine Blendung der Fahrzeuge auf der B260 durch ein- und ausparkende Fahrzeuge ausgeschlossen ist.

4. 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.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB

- Die im Plan festgesetzte Maßnahmenfläche A ist zu erhalten. Der seitliche Rückschnitt von Gehölzen entlang der Verkehrsflächen ist zulässig.
- Die Freiflächen innerhalb der Maßnahmenfläche A sind als Extensivgrünland mit zweimaliger Mahd zu bewirtschaften. Das Mahdgut ist von der Fläche einzuholen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Haufen aufzuschichten (Äskulapnatterbiotop).
- Innerhalb der Maßnahmenfläche A sind an mindestens drei geeigneten Stellen Lesestein- oder Totholzhaufen von mindestens 2,5 m³ Rauminhalt anzulegen.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche B ist eine vernetzende Biotopstruktur für die Äskulapnatter anzulegen. Der Oberboden ist abzuschleppen und mit einer Steinschüttung zu versehen. Es sind standortgerechte Sträucher trockenwarmer Standorte oder/und Bäume 2. oder 3. Ordnung anzupflanzen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 162) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu begründen.

7. Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit von Nutzungen § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Mischgebiet wird bis zur Fertigstellung der Ortsumgebung B 260n und des Anschlusses Wambach Nord sowie der geplanten Lärmschutzmaßnahmen ausgesetzt.

II. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Den nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind aus der Ökokontombilanz der Gemeinde Schlangenbad im Bereich "Hauser Rech" Anteile mit einem Biotopwert von mindestens 91.608 Biotopwertpunkten zugeordnet.
Den nach dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffen auf den Baugrundstücken des im Plan festgesetzten Mischgebiets sind aus der Ökokontombilanz der Gemeinde Schlangenbad im Bereich "Hauser Rech" Anteile mit einem Biotopwert von mindestens 82.419 Biotopwertpunkten zugeordnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- Denkmalschutz**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3. Nutzung von Erdwärme

Bei einer Erdwärmesondenanlage bis 30 kW Heizleistung ist ein Abstand der Bohrungen von 5 Meter zu allen Nachbargrundstücken einzuhalten, damit der Wärmepumpenzug ausschließlich innerhalb des eigenen Grundstücks erfolgt.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Beschlusses des Gemeindevorstands der Gemeinde Schlangenbad am 07.06.2006 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 13.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom 13.04.2007 am 23.04.2007 durchgeführt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Benachrichtigung am 20./24.10.2006 unter Fristsetzung bis zum 01.12.2006 durchgeführt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSSE

4. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am 25.04.2007 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGE

5. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.08.2007 bis 13.09.2007 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.07.2007 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

PLANBESCHLUSSE

6. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am 24.10.2007 als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

7. Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

8. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am _____ erfolgt.

Schlangenbad, den _____
Bürgermeister

KATASTERNACHWEIS

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

Hessisches Katasteramt, den _____

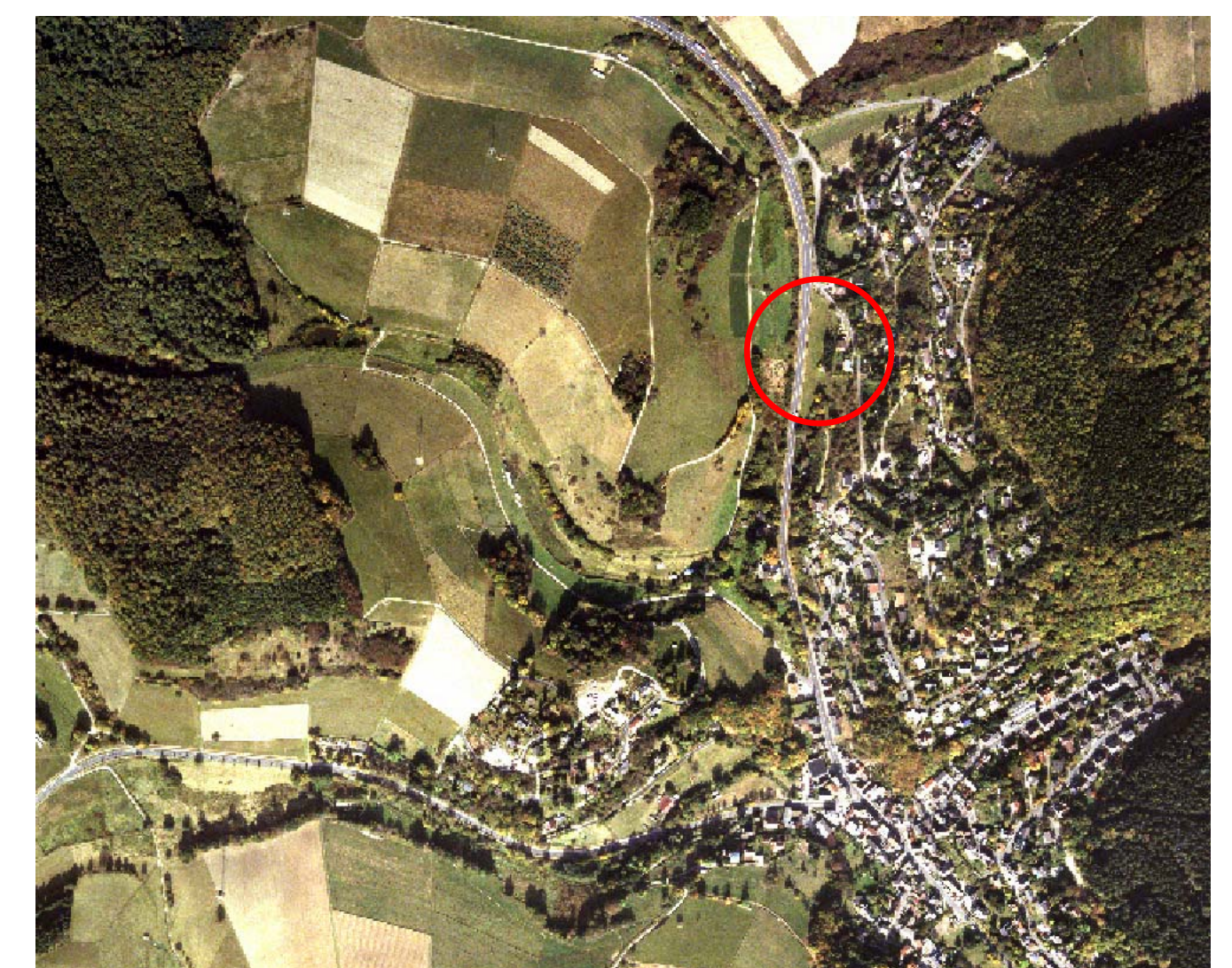
Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan "Wambach Nord"

1. Änderung

Ortsteil: Wambach

Maßstab 1:500



Übersichtsplan ohne Maßstab

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
THOMAS-MANN-STRASSE 41 53111 BONN TEL.:0228/ 227 236 10