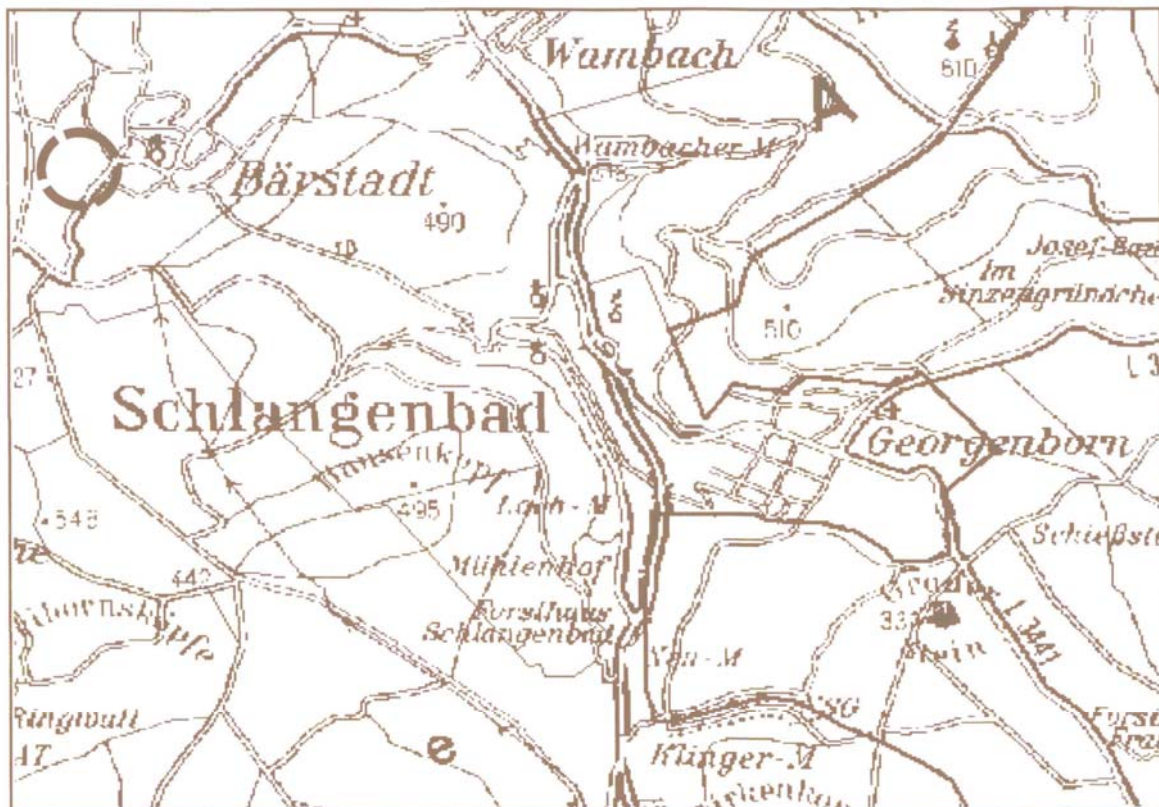


Gemeinde 13BA 08.1 Schlangenbad

Bebauungsplan "Aufm Klauergraben"

1. Änderung

Maßstab 1:500

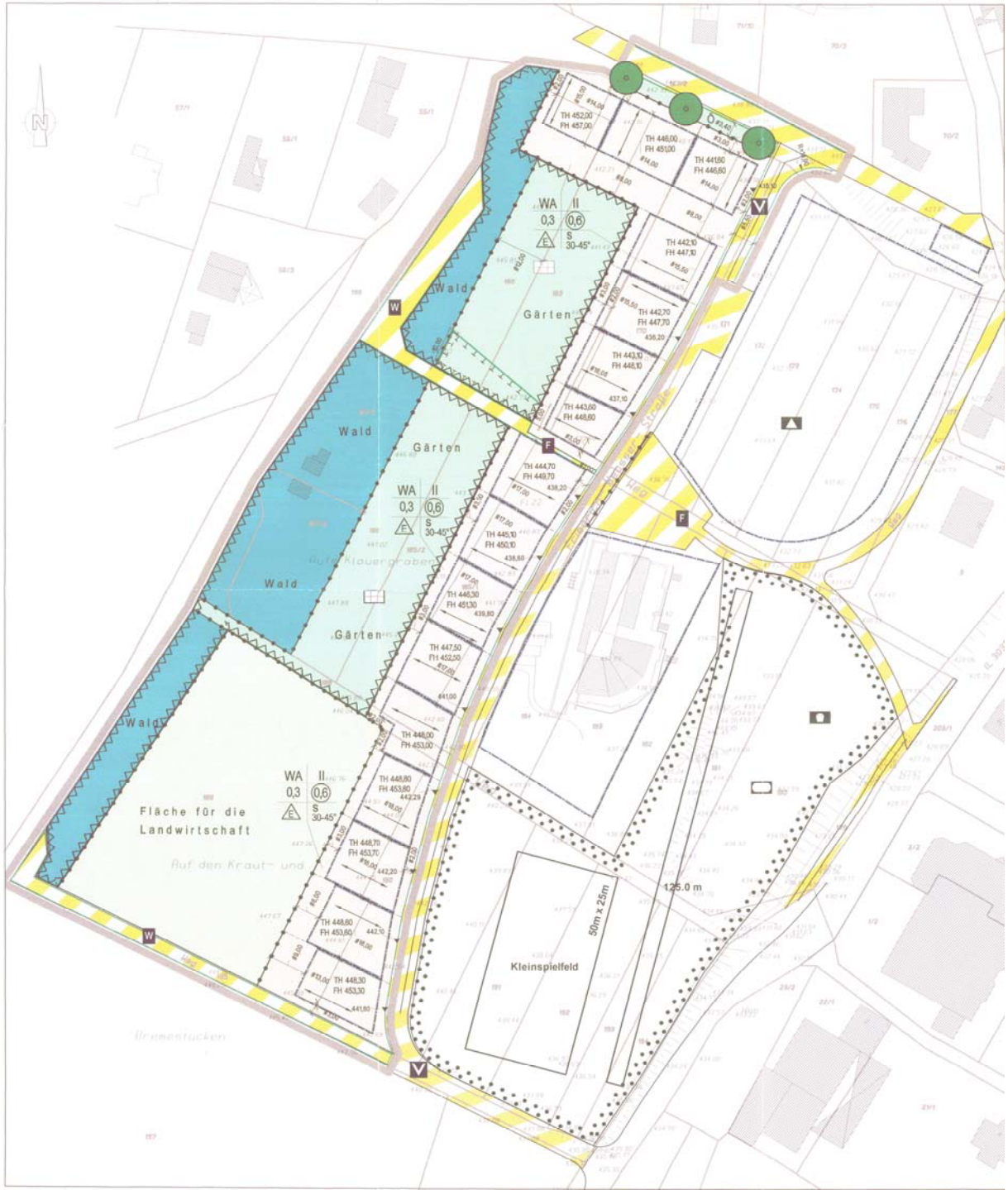


Übersichtsplan ohne Maßstab

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE**
NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM TEL.:02225/9996°

Stand:

Satzung, Novem.



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359).
2. 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).
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 Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S. 1193).
5. Hessische Bauordnung vom 18.06.2002 (GVBl.I S.274) verkündet am 21.06.2002.
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364).
7. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 462), geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBL. II S. 382) und daraus folgende Satzungen.

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

WA

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 448,70 maximal zulässige Traufhöhe in m über NN

FH 453,70 maximal zulässige Firsthöhe in m über NN

BAUWEISEN,- LINIEN U. -GRENZEN

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



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

SCHUTZFLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich



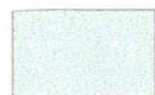
Fußweg



Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen



öffentlich



Gärten

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Wald



Landwirtschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB



Ausgleichsflächen

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

30-45°

Dachneigung



Firstrichtung



438,20

geplante Ausbauhöhe der Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

"Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind:

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Die Trauf- und Firsthöhe darf die im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der harten Bedachung.

Bei der Bestimmung der Traufhöhe bleiben Dachabschlüsse von Zwerchhäusern und von Mauerrücksprüngen, deren Breite weniger als 1/3 der Gesamtbreite der zugehörigen Außenwand beträgt, außer Betracht.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen dürfen überbaut werden.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude ein Rückhalteraum (Zisterne) mit einem Mindestvolumen von 4 m³ für das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzuhalten ist. Überlaufendes Wasser aus der Zisterne ist auf dem Grundstück zu versickern.

5. Schutzflächen und Nutzungsbeschränkungen
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind ist das Aufstellen bzw. Errichten von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien Anlagen, nicht zulässig.

6. 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.

7. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist jeweils eine Zufahrt zu den Baugrundstücken auf den Flurstücken 168 und 169 zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Pro 300m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind jeweils auf der Hälfte der Grenzlänge mit Hecken aus standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

- 8.2 Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.
- 8.3 Die Maßnahmenfläche ist mit 20 standortheimischen Sträuchern pro 100m² angefangene Fläche (Mindestqualität Str. 2xv o.B. 100-150) zu bepflanzen und danach der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mindestens alle 8, höchstens jedoch alle 12 Jahre ist im Turnus ein Drittel der Gebüschfläche zu roden.

Auf jedem der Flurstücke im Bereich der Maßnahmenfläche ist mindestens ein potentieller Eiablageplatz für die Äskulapnatter aus verrottendem, Wärme erzeugenden Pflanzenmaterial anzulegen und dauerhaft zu erneuern.

II. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

§ 1a (3) BauGB

1. Zur Kompensation der Eingriffe auf den Baugrundstücken sind diesen die Maßnahmen der Gemeinde Schlangenbad außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken 8, 13, 15, 17 und 18 der Flur 13 der Gemarkung Bärstadt (Sälzer Wiesen neben "Selzer Dell") zugeordnet.
2. Den Eingriffen auf den Flurstücken 168 und 169 sind zusätzlich die Ausgleichsmaßnahmen auf der im Plan festgesetzten Maßnahmenfläche zugeordnet.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 81 (1) Nr.1 HBO

Dachform und Dachneigung

- 1.1 Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung wird mit mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt.
- 1.3 Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 1,50m halten. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Die Breite von Zwerchhäusern auf der betreffenden Dachseite ist dabei von der Gebäudebreite in Abzug zu bringen.
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 2,50m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen des niedrigsten Schnittpunktes einer Außenwand mit dem Hauptdach sowie des höchsten Punktes des Dachaufbaus.
- 1.5 Untergeordnete Dachflächenteile wie u.a. Dächer über Zwerchhäusern müssen mit ihrem obersten Abschluss eine Höhendifferenz von mindestens 1,50 m vom obersten Abschluss des Hauptdaches einhalten.

- 1.6 Dacheindeckungen sind ausschließlich in anthrazitfarbenen und rotbraunen Materialien zulässig. Es sind weder helle noch reflektierende Dacheindeckungen zulässig.
- 1.7 Für untergeordnete Dach- und Fassadenteile sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig.

2. Anzahl der Stellplätze

§ 81 (1) Nr. 4 HBO

Je Wohneinheit sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie der Stauraum vor Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen. Daneben gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad.

IV Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

1. Denkmalschutz

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

Katasternachweis

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

Hessisches Katasteramt, den _____

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Beschlusses des Gemeindevorstands der Gemeinde Schlangenbad am 30.08.04 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 14.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 32.2006


.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom 14.03.2005 am 30.03.2005 durchgeführt.

Schlangenbad, den 3.2.2006

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Benachrichtigung am 16.03.2005 unter Fristsetzung bis zum 18.04.2005 durchgeführt.

Schlangenbad, den 3.2.2006

.....
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

4. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am 06.07.2005 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den 3.2.2006

.....
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 15.08.2005 bis 16.09.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.08.05 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 3.2.2006

.....
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG

6. Die Stellungnahmen zu den Änderungen des öffentlich ausgelegten Plans wurden gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB eingeholt.

Schlangenbad, den 3.2.2006

.....
Bürgermeister

PLANBESCHLUSS

7. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am 09.11.2005 als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den 3.2.2006

.....
Bürgermeister

ANZEIGE- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

8. Dieser Plan wurde am __.__.2006 bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Der Plan wurde mit Schreiben vom __.__.2006 (AZ.:_____) / durch Fristablauf genehmigt.

Schlängenbad, den __.__.2006

.....
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

9. Dieser Plan wurde am __.__.2006 ausgefertigt.

Schlängenbad, den 3.2.2006


.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 23.07.2006 erfolgt.

Schlängenbad, den __.__.2006

.....
Bürgermeister.....