

**KATASTERNACHWEIS**

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der digitalen Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 30.07.2010 entnommen wurden.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 16.09.2011

**AUFSTELLUNG**

Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluss der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 09.11.2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Beschluss wurde am 16.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde in Anwendung des §13(2)Nr. 1 BauGB auf Beschluss der Gemeindevertretung von Schlangenbad vom 09.11.2011 abgesehen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach §13(2)Nr.2 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am 16.12.2011 durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2012 bis einschließlich 03.02.2012 durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in Anwendung des §13(2)Nr. 1 BauGB auf Beschluss der Gemeindevertretung von Schlangenbad vom 09.11.2011 abgesehen.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13(2)Nr.3 BauGB auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Schlangenbad vom 09.11.2011 mit Benachrichtigung am 13.12.2011 unter Fristsetzung bis zum 20.01.2012 durchgeführt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am 25.04.2012 als Satzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.04.2012 überein.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB, durch die der Plan Rechtskraft erlangt hat, ist am 28.04.2012 erfolgt.

Schlangenbad, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.37.2011 I (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 I (BGBl. I S. 1960).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119) und daraus folgende Satzungen.

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- || Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Satteldach Mindestdachneigung 30 °

**BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohngebäude in Wohnungen

**KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Angrenzend: Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Kirche"

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**  
Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Außenwände mitzurechnen ist.
- Mindestmaß für die Größe der Baugrundstück § 9 (1) Nr.3 BauGB**  
Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke im Geltungsbereich der Änderung ist auf 680 m² festgesetzt.
- Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) Nr.4 BauGB**
  - Garagen dürfen einen Abstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
  - Vor Garageneinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.
  - Stützmauern dürfen teilweise sichtbar maximal 1,0m hoch errichtet werden. Mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens 5,0m Abstand haben.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr.25 BauGB**
  - Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,60m (in 1m Höhe gemessen) sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Obstbäume.
  - Pro 150m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Mainstraße" im beschleunigten Verfahren**

**1 Vorbemerkungen**

**1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund der bisherigen Nutzung durch die Kirchengemeinde Schlangenbad Herz Jesu, wurde für das 1.846 m² große Flurstück 4/4 der Flur 7 in Georgenborn im rechtskräftigen Bebauungsplan "Südliche Mainstraße" eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt.

Die katholische Kirchengemeinde beabsichtigt nun das ehemals als Küsterhaus genutzte Gebäude mit ca. 700m² Grundstücksflächen zu veräußern da eine Fortführung dieser Nutzung seitens der Kirche nicht mehr vorgesehen ist. Das Gebäude soll künftig als reines Wohngebäude genutzt werden. Die nunmehr beabsichtigte Wohnnutzung erfordert die Aufhebung der Zweckgebundenheit durch eine Änderung dieses Bebauungsplans.

**1.2 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsende von Georgenborn inmitten einer Wohnbausiedlung am Rechtenbachweg 4. Das Grundstück ist bereits mit einem ehemals als Küsterwohnung genutzten Wohngebäude sowie einer Garage bebaut und Teil des Flurstücks 4/4 der Flur 7 in der Gemarkung Georgenborn. Die Erschließung erfolgt über den Rechtenbachweg.

Nach Teilung des Grundstücks und Vorlage des Veränderungsnachweises erhält das Flurstück die Nummer 4/6 und ist 685m² groß.

**1.3 Planverfahren**

Da die Planänderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Schaffung von Wohnraum dient und die Planänderung keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**1.4 Planungsvorgaben**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" dar. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

**Flächennutzungsplanausschnitt**



Das Grundstück liegt innerhalb des seit 22. Januar 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans "Südlich der Mainstraße". Entsprechend der bisherigen Nutzung ist für das Grundstück eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Nutzungsziffern sind nicht festgesetzt.

Für die am Rechtenbachweg gelegenen Grundstücke ist das Reine Wohngebiet (WR) und in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Zugelassen ist die Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 850 m² bestimmt.

**1.5 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind keine vorhanden. Das nächste FFH-Gebiet Buchenwälder nördlich von Wiesbaden liegt mehr als 800 m in östlicher Richtung entfernt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist durch die Änderung des Planungsrechts nicht zu erwarten.

**2 Städtebauliches Konzept**

**2.1 Begründung der geänderten Festsetzungen**

Die Nachbarschaft ist geprägt durch eine stringente Baustruktur aus Doppelhäusern und Einfamilienhäusern, teils mit großzügigen Grundstücksflächen. Je nach Baublock sind unterschiedliche Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind nach den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, auch wenn diese tatsächlich nicht ausgenutzt werden.

Das bereits vorhandene Gebäude im Plangebiet wird aus Gründen der Gleichbehandlung prinzipiell in Art und Maß der baulichen Nutzung des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks mit einbezogen. D.h. eine Einschränkung der in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt für das einzelne Grundstück nicht. Auch eine Eingriffsminimierung durch Beschränkung der Grundflächenzahl wird nicht vorgenommen. Das bestehende Gebäude beansprucht aber lediglich eine Grundflächenzahl von 0,2. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt die Ausnutzung entsprechend der Nachbarbebauung. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße des Baugrundstücks von 680 m² ergibt sich aus der zwischen dem Bauamt der Gemeinde Schlangenbad und der Kirchengemeinde abgestimmten Grundstücksteilung.

Auf die Übernahme einiger textlicher Festsetzungen kann verzichtet werden, da sich die Festsetzungen entweder aus der Planzeichnung oder den aktuellen Rechtsgrundlagen ergeben. Die übrigen Festsetzungen werden übernommen.

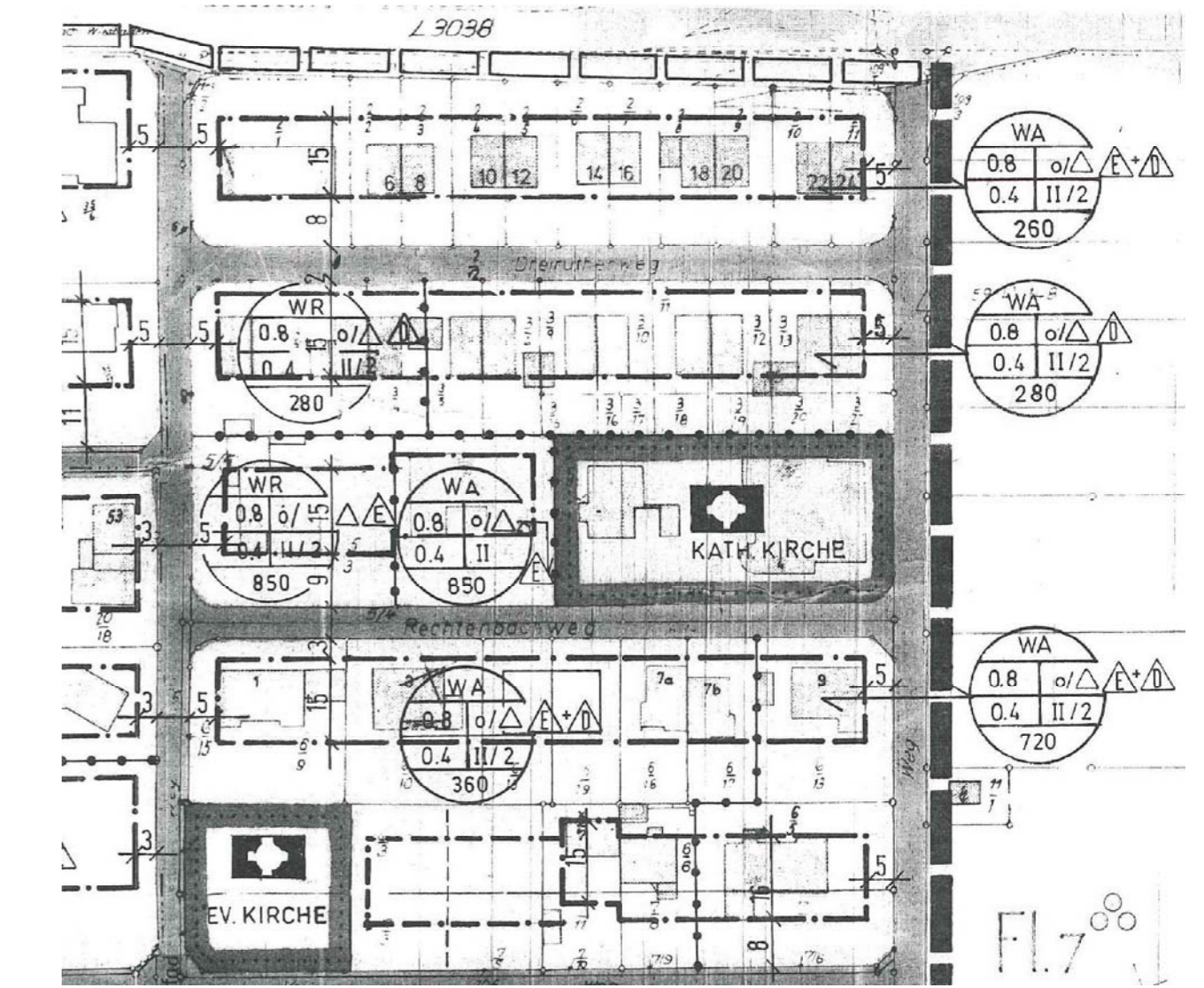
**2.2 Umweltbelange**

Aus der Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet ergeben sich gegenüber bestehendem Planungsrecht keine zusätzlichen Umweltauswirkungen. Das Grundstück ist bereits bebaut und dies ließ auch das bestehende Planungsrecht zu.

**II Hinweis**

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

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Südlich der Mainstraße"**

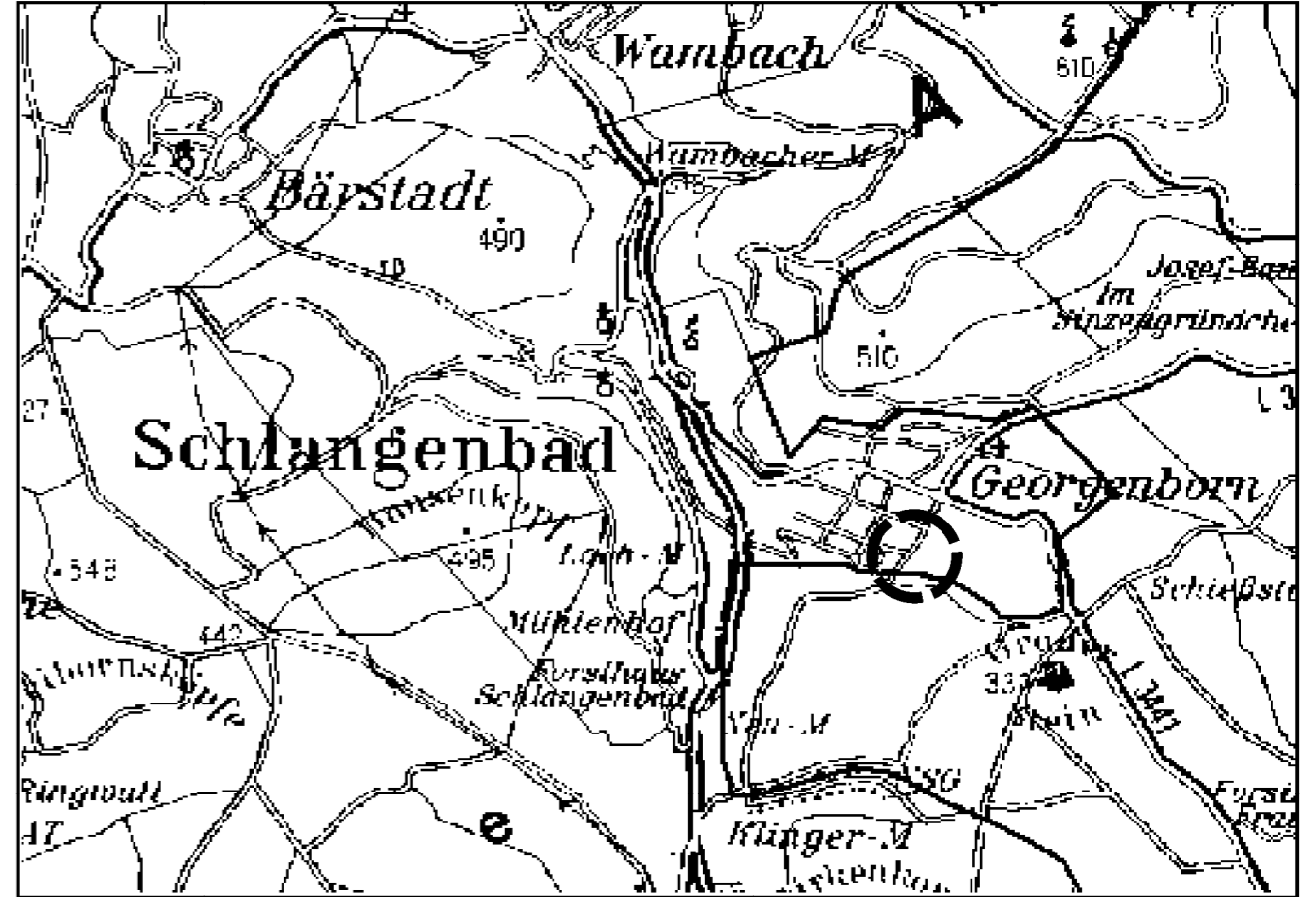


# Gemeinde Schlangenbad

## Bebauungsplan "Südlich der Mainstraße" · 2. Änderung

### Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**Maßstab 1:500**



Übersichtsplan ohne Maßstab

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE**

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

Stand:

Satzung, April 2012