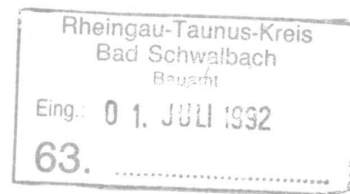


# **GEMEINDE SCHLANGENBAD**

## **BEBAUUNGSPLAN "MÜHLSTRASSE"**

**ENTWURF**

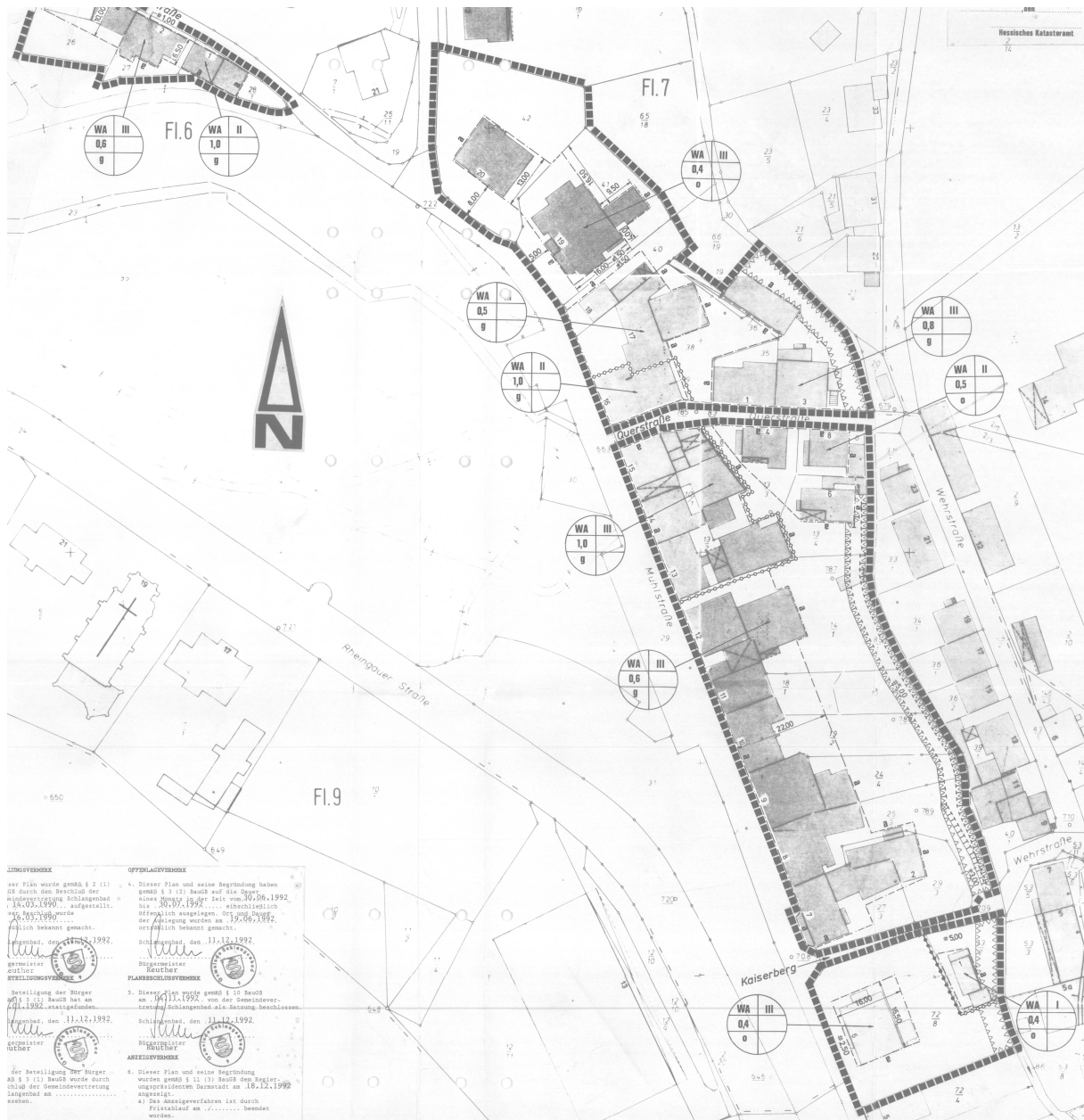
**M 1:500**



**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**DR.-ING. H. THÜNKER · DR.-ING. B. HECKENBÜCKER · VBI**  
**5309 MECKENHEIM · NEUER MARKT 38 · 02225/2013**

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Lüchtefeld**  
**Dipl.-Ing. K. Berger**

**Stand: Januar 1992 Offenlage gem. §3(2) i.V.mit §4(2) BauGB**



**ZUGESTIMMENE**  
 Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) bis durch den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 14.03.1990 aufgestellt. Er ist gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bauplanungsrechts vom 16.03.1990 öffentlich bekannt gemacht. Am 11.12.1992 hat an der Gemeindeversammlung der Bürgermeister, der Gemeindevorsteher und der Gemeindevizepräsident teilgenommen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt.

**OFFENLEGUNGSZEICHEN**  
 Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauZ auf die Dauer eines Monats, der bis zum 30.07.1992 bis 30.07.1992 einschließlich öffentlich ausgestellt, und dem Bürger Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Äußerungen gegeben. Am 19.06.1992 ist der Plan öffentlich bekannt gemacht. Am 11.12.1992 hat an der Gemeindeversammlung der Bürgermeister, der Gemeindevorsteher und der Gemeindevizepräsident teilgenommen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt.

**PLANSCHLÜSSEL**  
 Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauZ am 11.12.1992 von der Gemeindeversammlung als Satzung beschlossen. Am 11.12.1992 hat an der Gemeindeversammlung der Bürgermeister, der Gemeindevorsteher und der Gemeindevizepräsident teilgenommen. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauZ ist an dem 11.12.1992 erfolgt.

**ANZEIGENZEICHEN**  
 Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 12 (1) BauZ dem Bürger ungesperrtlichen Einsicht an dem 18.12.1992 ausgesetzt. Das Anzeigeverfahren ist durch Fristablauf am 18.12.1992 beendet worden.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVE 90) vom 18.12.1990, Anlageband zum BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991.
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 und des Änderungsgesetzes vom 11.09.1990 (GVBl. I S. 38).
5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.1988 (GVBl. S. 429).
6. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977.
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

## INHALT

- BauGB

§9(1) 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,  
16,17,18,19,20,21,22,23,24,25a,25b,26

§9(2),(3),(5),(6),(7)u.(8)

§ 22

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§9(1) Nr.1 BauGB u. §4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet



überbaubare Grundstücksflächen

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9(1) Nr.1 BauGB u. §§ 16 u.17 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstgrenze

## BAUWEISEN, - LINIEN U. - GRENZEN

§9(1) Nr.2 BauGB u. §§ 22 u.23 BauNVO

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

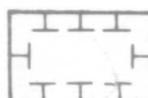
a

auf vorhandener Gebäudekante als geometrische



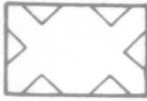
Baugrenze

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §9(1) Nr. 20,25 a, 25 b BauGB



Flächen für Maßnahmen

# SCHUTZFLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN § 9 (7) Nr. 10, 23, 24 BauGB



Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, s. Textteil Nr. 7

## KENNZEICHNUNGEN, UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauGB, BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf vorhandener Gebäudekante und Baugrenze

### Textliche Festsetzungen

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Aufgrund der Rechtsverordnung der Landesregierung Hessen für die Gemeinde Schlangenbad, Gemarkung Schlangenbad, unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) im gesamten Plangebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion von Schlangenbad der Genehmigung. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

##### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 9 (3) BauGB wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur das allgemeine Wohngebiet folgendermaßen vertikal gegliedert:

Zulässig sind:

1. im Keller- und Erdgeschoß: § 4 (2) BauNVO
  - Wohnungen
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. im 1. bis 3. Obergeschoß: § 4 (2) Nr. 1 und § 4 (3) Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen

triebe des Beherbergungsgewerbes

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach Maßgabe des § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen folgendermaßen festgesetzt:

- in 2-geschossigen Gebäuden : 1 Wohnung
- in 3-geschossigen Gebäuden : 2 Wohnungen

Die Beurteilung einer Wohnung richtet sich nach § 63 der Hess. Bauordnung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse nach § 17 BauNVO festgelegt.

4. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Es wird sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr.10 BauGB in Verbindung mit § 69 Hess. Wassergesetz)

Entlang des Wallufbaches ist ein 5 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in diesem Bereich bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde.

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

8.1. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind vorhandene Mauern und befestigte Flächen zu entfernen. Die Materialien sind abzufahren.

8.2. Mauern und Flächenbefestigungen innerhalb der Maßnahmenfläche sind in Zukunft nicht zulässig.

8.3. Ablagerungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

8.4. Der Eintrag synthetischer Stoffe und Düngemitteln ist nicht zulässig.

8.5. Die Maßnahmenfläche ist flächendeckend mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen in einem Pflanzabstand von 1,50 m:

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fragus silvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Weiß-Weide	Salix alba
Hartriegel	Cornus alba
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana

Hybride und Sorten der genannten Gattungen und Arten sind nicht zulässig. Eine Art darf nicht mehr als 40 % der Gesamtindividuenzahl ausmachen.

8.6. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Seitlicher Rückschnitt entlang von Wasser- und Zufahrtsflächen ist zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4, BauGB und § 118, Abs. 4 HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977)

1. Vorschriften über die Dachformen und die Gestaltung der Dachflächen

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von nicht weniger als 35° zulässig. Bei Mansarddächern gilt der Winkel der Strecke zwischen First- und Traufhöhe als Dachneigung im Sinne dieser Vorschrift, sofern die firstseitige Teilfläche eine Neigung von nicht weniger als 15° aufweist.

Bei Dachflächen über mindestens 1,00 m hohen DREMPeln darf die Höhe des Firstes 5.25 m über Oberkante Geschoßdecke nicht überschreiten. Ergibt sich durch diese Vorschrift eine Dachneigung von 15° bis 35°, so ist diese zulässig.

Der Dachüberstand muß an der Traufkante mindestens 0.25 m - gemessen zwischen Hauswand und Ende der Bedachung - betragen. Kastenrinnen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte, Flachdächer, firstseitig freistehende Pulte und DREMPel über 1,20 m Höhe - gemessen von Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Bedachung - sind unzulässig

Oberhalb der Traufflinie sind allein Zwerchgiebel und Einzelgaupen, die in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als 2/3 der Trauflänge betragen, zulässig. Einzelgaupen sind Gaupen, deren Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Als Trauflänge gilt der Abstand zwischen den Giebeln.

Die Firsthöhe muß die Höhe der Gaupenkonstruktion um mindestens 0.50 m übersteigen.

Dachflächenfenster sind allein als Einzelfenster mit einer Glasfläche von nicht mehr als 0.75 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Breiten sind einschließlich der Rahmen auf die zulässige Breite der Dachgaupen und Zwerchhäuser anzurechnen.

Werden Dachgaupen in einer zweiten Reihe oberhalb von Gaupen oder Zwerchhäusern errichtet, so darf dadurch die zulässige Gesamtbreite aller Aufbauten und Zwerchhäuser um bis zu 10% überschritten werden.

Werden Zwerchgiebel mit mehr als 2.00 m Breite errichtet, so ist die zulässige Breite von Dachgaupen auf der Dachfläche des selben Gebäudes auf 1.70 m begrenzt; werden Dachgaupen mit mehr als 2.00 m Breite errichtet, so ist die zulässige Breite von Zwerchgiebeln des selben Gebäudes auf 2.00 m begrenzt.

Helle und reflektierende Deckungsmaterialien, insbesondere glasierte Ziegel, Aluminium- und unpainierte Zink- und Kupferbleche, sind nicht zulässig.

Die Dächer der Häuser Mühlstraße 18, 19 und 20 dürfen hinsichtlich der Dachneigungen, der Zwerchhäuser, Gaupen und Öffnungen sowie hinsichtlich des Deckmaterials nicht verändert werden.

**AUFSTELLUNGSVERMERK**

1. Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluß der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 14.03.1990... aufgestellt. Dieser Beschluß wurde am 16.03.1990... ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 11.12.1992.

Bürgermeister  
Reuther

**BÜRGERBETEILIGUNGSVERMERK**

- 2a. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB hat am 22.01.1992 stattgefunden.

Schlangenbad, den 11.12.1992.

Bürgermeister  
Reuther

**OFFENLAGEVERMERK**

4. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30.06.1992 bis 30.07.1992... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.06.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 11.12.1992.

Bürgermeister  
Reuther

**PLANBESCHLUSSEVERMERK**

5. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB am 04.11.1992 von der Gemeindevertretung Schlangenbad als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den 11.12.1992.

Bürgermeister  
Reuther

**ANZEIGEVERMerk**

2b. Von der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung Schlangenbad am ..... abgesehen.

6. Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 11 (3) BauGB dem Regierungspräsidenten Darmstadt am 18.12.1992 angezeigt.

- a) Das Anzeigeverfahren ist durch Fristablauf am ..... beendet worden.
- b) Das Anzeigeverfahren ist vor Fristablauf durch Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften am ..... beendet worden.

Schlangenbad, den .....  
.....  
Bürgermeister

Schlangenbad, den .....  
.....  
Bürgermeister

**OFFENLAGEBESCHLUSSVERMerk**

3. Dieser Plan wurde als Entwurf am 29.01.1992 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung Schlangenbad zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

**BEKANNTMACHUNGSVERMerk**

7. Nach Beendigung des Anzeigeverfahrens am ..... wurde dieser Plan mit Begründung gemäß § 12 BauGB am ..... mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlangenbad, den 11.12.1992  
*[Signature]*  
Bürgermeister  
Reuther

Schlangenbad, den .....  
.....  
Bürgermeister



Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 10.03.93  
Az.: IV/34-61 d 04/01 - Schlangenbad-11

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
Im Auftrag



*[Signature]*



### Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Schlangenbad

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühlstraße“ in Schlangenbad durch Bekanntmachung des Genehmigungsverfahrens beim Regierungspräsidium in Darmstadt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad hat am 4. November 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes „Mühlstraße“ für die Gemarkung Schlangenbad nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Verfügung vom 10. März 1993 (AZ IV 34-61d 04/01-Schlängenbad-11-) erklärt: „Aufgrund des § 11. Baugesetzbuch (BauGB) werden gegen den Bebauungsplan keine Verletzungen von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden, geltend gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12, Satz 4 BauGB). Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung (§ 12, Satz 5 BauGB). Sollten bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Formvorschriften verletzt worden sein, ist dies unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlangenbad (Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 6229 Schlangenbad) geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlangenbad (Gemeindevorstand der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 6229 Schlangenbad) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der den Abwägungsmangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 BauGB, betreffend die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen: Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung

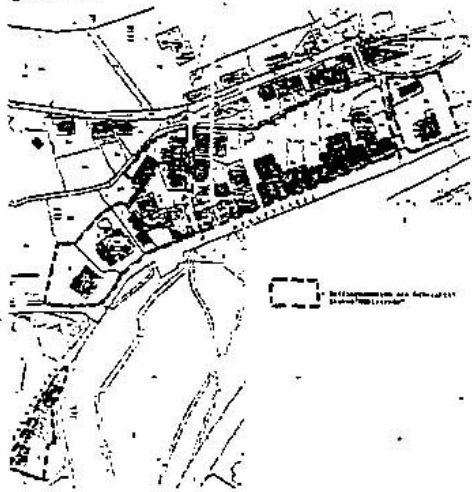
der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB). Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem in Absatz 3 Satz 1 des § 44 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind; die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB). Vom Tage der Bekanntmachung an wird der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Bauabteilung der Gemeinde Schlangenbad, Rheingauer Str. 23, 6229 Schlangenbad, während der Dienststunden bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben (§ 12 BauGB).

Schlängenbad, den 23. März 1993

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Schlangenbad  
Schuck

Erster Beigeordneter

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlstraße“, Gemarkung Schlangenbad



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

29102/1/230

Lar-Bole &  
25.3.93.