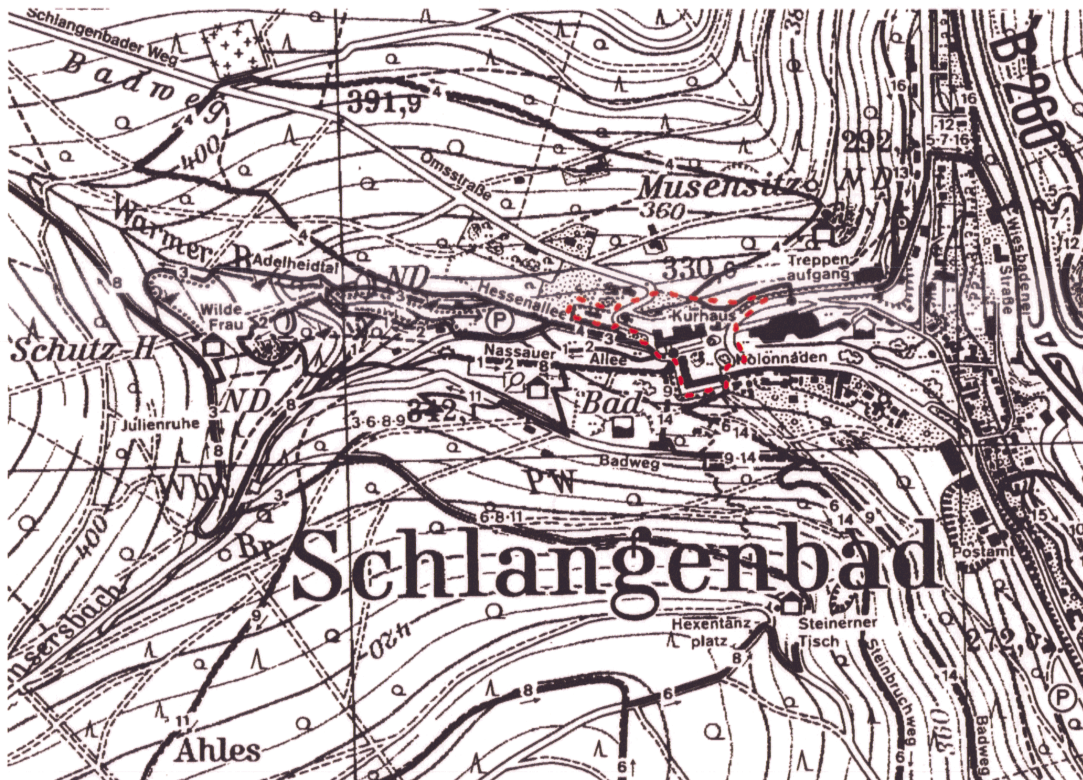


# GEMEINDE SCHLANGENBAD

## Bebauungsplan Parkhotel

Gemarkung Schlangenbad  
Maßstab 1: 500



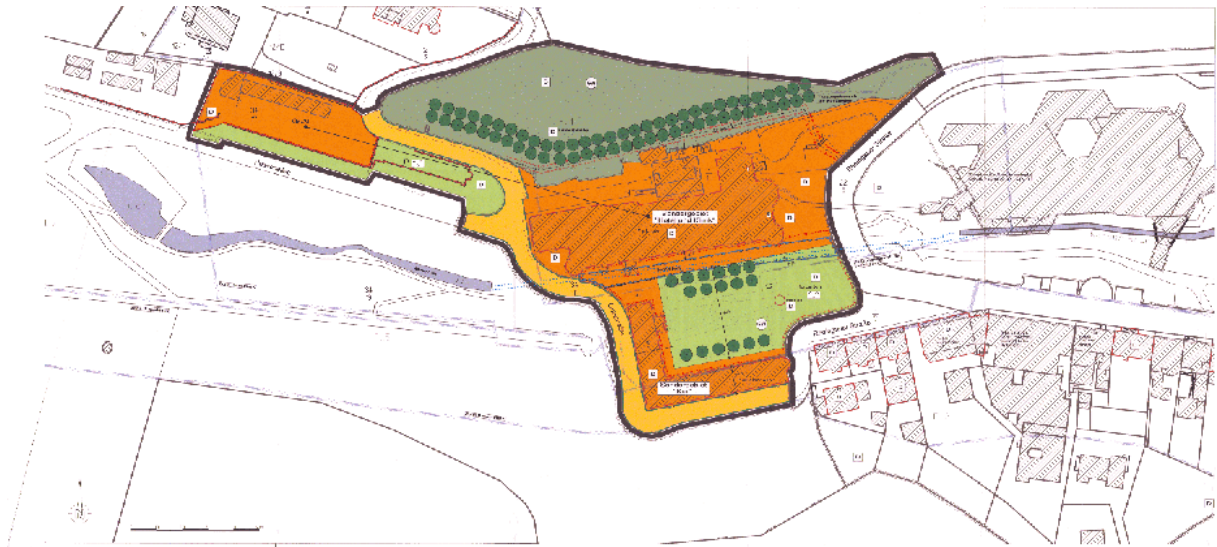
Übersichtsplan ohne Maßstab

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

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

Stand:

Satzungsbeschluss, Juli 2015



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S.1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1548).
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154).
5. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.1.2011 (GVBl. I S.46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S.622)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).
7. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2015 (GVBl. I, 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S.178) und daraus folgende Satzungen.

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

## LEGENDE

Inhalt BauGB

§ 9 (1) Nr.1, 4, 11, 15, 18b, 21, 25b, (6), (7)


## ART DER BAULICHEN NUTZUNG


§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

 **SO** Sonstiges Sondergebiet

## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

 **St** Stellplätze

 **Ga** Garagen

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 öffentlich Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche

 Park


## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 (1) Nr. 18a u. 18b BauGB

 Flächen für Wald

## ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

 Baumerhalt

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

 Leitungsrecht

 Gehrecht

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### § 9 (6) und (7) BauGB



**Kulturdenkmal (Einzeldenkmal)**



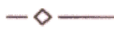
**Kulturdenkmal (Gesamtanlage)**



**Fläche für die Wasserwirtschaft (Bachlauf)**



**Heilquellenschutzgebiet nach § 34 HWG**



**Hauptversorgungsleitung, unterirdisch**



**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes**

## Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Sondergebiet Hotel und Klinik

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und 11 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel und Klinik" dient der Fremdenbeherbergung und der akuten medizinischen Versorgung von überwiegend im Gebiet untergebrachten und gepflegten Personen.

1.2 Zulässig sind

1. Beherbergungsbetriebe
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Tagungs-, Konferenz- und Seminarräume,
4. Kliniken
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter der unter Ziffer 1 und 4 genannten Nutzungen, die diesen zugeordnet und ihnen gegenüber in der Geschossfläche untergeordnet sind.

#### 2 Sondergebiet Kur

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

2.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur" dient dem Kurbetrieb.

## 2.2 Zulässig sind

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für Wellness,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen bis zu 120 m<sup>2</sup> je Einzelbetrieb

## 3 Grünflächen / Erhalt von Einzelbäumen

### § 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 25 BauGB

- 3.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kurgarten" sind bauliche Anlagen zur Garten- und Freiflächengestaltung mit Fußwegen als Teil der Parkanlage sowie Freisitze und Terrassen für die Außen-gastronomie zulässig, soweit Belange des eingetragenen Kulturdenkmals der Grünfläche nicht entgegen stehen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu ersetzen.

## 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 4.1 Die innerhalb der Fläche für Wald festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht ist zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
- 4.2 Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" und innerhalb der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Kur" festgesetzten Flächen für ein Gehrecht sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## Hinweise

### 1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs, 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## 2 Kulturdenkmäler

Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude und Gesamtanlagen unterliegen den Schutzvorschriften des Hessischen Denkmalschutzes (HDSchG). Jegliche Maßnahmen an und in Kulturdenkmälern gem. § 2 HDSchG bedürfen gemäß § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) einer Genehmigung bzw. Zustimmung.

Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis, 65307 Bad Schwalbach bzw. das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden.

## 3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet der Zonen II (qualitativ) und B (quantitativ) des Staatsbades Schlangenbad. Die Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Schlangenbad vom 10. August 1987, veröffentlicht im St.Anz. 36/1987 S. 1857, regelt den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquellen.

Das Niederbringen von Erdreichwärmesonden ist nicht zulässig.

### **Aufstellung:**

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad vom 12.12.2012 gemäß § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 15.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den 24. 7. 2015.....

Der Bürgermeister



## Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3 § (1) BauGB erfolgte gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad vom 19.03.2014 durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 07.05.2014 bis 21.05.2014.

Schlangenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Beteiligung der Behörden:

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Benachrichtigung vom 10.04.2014 unter Fristsetzung bis zum 09.05.2014 durchgeführt.

Schlangenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Beschluss über die öffentliche Auslegung:

Dieser Plan wurde als Entwurf am 25.03.2015 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlangenbad zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Öffentliche Auslegung:

Dieser Plan und seine Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.04.2015 bis 22.05.2015 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Schlagenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Planbeschluss:

Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung gemäß § 10 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schlagenbad am 08.07.2015 als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Ausfertigung:

Dieser Plan wurde am 24.07.2015 ausgefertigt.

Schlagenbad, den 24.7.2015

Der Bürgermeister



## Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschluss sowie des Ortes der Auslegung zur Einsichtnahme gemäß § 10 (3) BauGB ist am 29.07.2015 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Plan am 30.07.2015 rechtskräftig geworden.

Schlagenbad, den 31.7.2015

Der Bürgermeister

