

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 Landschaftspflege (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. 354).
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. 352) 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

E nur Einzelhäuser zulässig

SCHUTZFLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind

VERKEHRSLÄCHEN § 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
- Dachneigung
- Firstrichtung
- 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 Grundstücksfläche ist 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 Gebüsche zu roden.
Auf jedem der Flurstücke im Bereich der Maßnahmenfläche ist mindestens ein potentieller Eiablageplatz für die Askulaplatter 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 Schlungenbad außerhalb des Geltungs bereichs 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 Schlungenbad.

IV Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

1. Denkmalschutz

Wenn bei Erarbeiten 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 Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schlungenbad am 20.04.05 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt.
Dieser Beschluss wurde am 03.08.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2005 am 30.03.2005 durchgeführt.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2005 mit Benachrichtigung am 16.03.2005 unter Fristsetzung bis zum 18.04.2005 durchgeführt.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

4. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am 19.07.2005 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlungenbad, 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 15.08.2005 bis 16.09.2005 einschließlich öffentlich ausgelegt. 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.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

ERNEUTE BETEILIGUNG

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

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

PLANBESCHLUSS

7. Dieser Plan wurde zusammen mit seiner Begründung durch die Gemeindevertretung am _____ festgestellt.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

8. Dieser Plan wurde am _____ ausgefertigt.

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

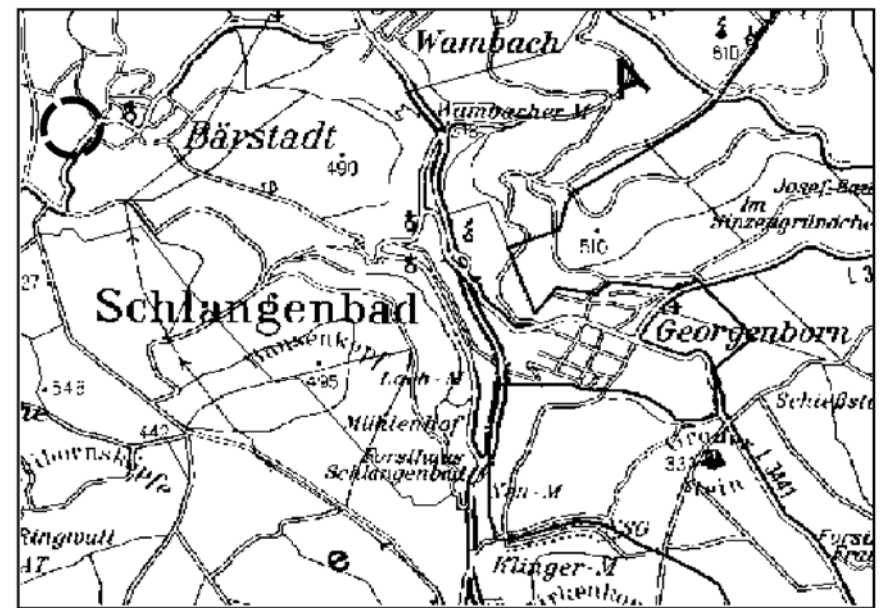
BEKANNTMACHUNG

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

Schlungenbad, den _____
Bürgermeister

Gemeinde Schlungenbad

Bebauungsplan "Aufm Klauergraben" 1. Änderung Maßstab 1:500



Übersichtsplan ohne Maßstab

STÄDTETBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM TEL.: 02225/9996830