

- Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 63) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)).
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43) zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetz vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 319).
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. I S. 366).
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) und daraus folgende Satzungen.
- Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse

**Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

**Flächen für Gemeindebedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

- soziale und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsrflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 a BauGB**

- Bach

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- Prüfwert-Isophone  $L_{Night}$  55 dB(A)

**Nachrichtliche Übernahme von Verboten nach Hessischem Wassergesetz (HWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen 5 m parallel

**Nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler, und sonstige planzeichen § 9 (4), (5) Nr. 1, (6) und (7) BauGB**

- Historischer Ortskern Wambach
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen
- 90° Winkel
- 180° Winkel
- Flurgrenze
- Abstand paralleler Strecken
- Abstand zwischen Punkten
- Geltungsbereich der Klarstellungssatzung "Im Winkfeld / Im Bornzaun"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- GD Geneigtes Dach
- Geltungsbereich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern II.2 bis II.4 5,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie
- 187300 Maximal zulässige mittlere Außenwandhöhe gemäß Ziffer II. 2.1

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Vollgeschossen zu erfüllen.
- Hauptanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, Sanierung und Nutzungsänderung bis zur bestehenden Gebäudekante überschreiten. Dies gilt auch bei Erweiterung der Anlagen, soweit die zusätzlich überbauten Teilflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.
- Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ganz oder teilweise innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens liegen, dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bei Unterhaltung, Renovierung, und Sanierung bis zur bestehenden Außenkante der Nebenanlage überschreiten.

**3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- Garagen sowie solche Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- Innerhalb der Baulichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schwalbacher Straße und der im Plan dargestellten 55 dB(A)- Isophone des Nachtpegels  $L_{Night}$  sind die äußeren Umfassungswände einschließlich ihrer Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen so auszubilden, dass sich ein mittleres bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w,ext}$  von mindestens 35 dB für Schlaf- und Ruherräume bzw. 30 dB für sonstige Aufenthaltsräume ergibt.
- Schlafräume mit Außenwänden und Fenstern nach Punkt 4.1 sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die einen vollständigen Wechsel der Raumluft in nicht mehr als zwei Stunden gewährleistet.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Dachform und Eindeckung**

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme von Garagen ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- Die traufständig errichtete Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 30° - 50° erhalten. Giebelständige Dächer dürfen mit einer Dachneigung zwischen 40° - 60° errichtet werden.
- Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die auf dem Grundstück bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- Ausnahmsweise darf bei zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden ein Krüppelwalm-, Walm- oder Mansardendach errichtet werden, wenn bereits die auf dem Grundstück bestehende Bebauung ein solches Dach aufweist.
- Ein Dachüberstand von mehr als 0,50 m ist unzulässig.
- Dachaufbauten - ausschließlich Sattel und Schieppgauben - sind bis zu 1/3 der Gesamtlänge des Hauptdaches zulässig. Bei Aufteilung in mehrere einzelne Gauben erhöht sich die zulässige Gesamtlänge auf 50%.
- Die Dacheindeckung ist mit Naturschiefer, roten Tonziegeln oder antrazinfarbenen Betondachsteinen auszuführen. Glänzende Oberflächen sind dabei unzulässig. Die Dächer der Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen.

**2. Wandhöhen, Fassaden- und Sockelgestaltung**

- Die Ermittlung der mittleren Außenwandhöhe erfolgt entsprechend § 6 (4) Satz 1 bis 4 der Hessischen Bauordnung (HBO<sub>2018</sub>).
- Außenwände sind mit feinkörnigem Putz glatt zu verputzen.
- Sichtfachwerk ist ausschließlich bei konstruktivem Fachwerk zulässig.
- Wandverkleidungen sind ausschließlich in Holz, Naturstein sowie Zinkblech zulässig.
- Die der erschließenden Straße zugewandten Fassade sind auf mindestens 12 % der Fassadenfläche mit Fensteröffnungen zu versehen.
- Fenster sind mit einem Seitenverhältnis Breite/Höhe von 2,3 oder schlanker auszuführen. Es sind ausschließlich weiße bzw. helle Fensterrahmen zulässig.
- Erker, Loggien, Balkone und Terrasse sind ausschließlich an den von der erschließenden Straße aus gesehenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.
- Die Fassaden sind in Pastell- und gebrochenen Farbtönen auszuführen. Der ausgewählte RAL Farbtone soll einen Hellbezugswert von mindestens 80 % und die Helligkeit von 90% aufweisen.
- Sockel sind entsprechend in dunkleren Tönen der Farbe der Hauptgeschosse bzw. aus farblich abgestimmtem regionalem Naturstein auszuführen.

**3. Umfriedungen, Einfahrten**

- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,70 m auszuführen. Die Einfriedung ist entweder als Natursteinmauer, als Putzwand oder als Holzzaun mit senkrechten Latten auszuführen.
- Bei Neubebauung oder Umnutzung von Nebengebäuden zur Hauptnutzung sind die befestigten Zuwegungen, Zugänge und Hofflächen mit 10% Fugenanteil bzw. 10% seitlichen unversiegelten Flächenanteil auszuführen.
- Stellplätze sind alternativ als wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen.

**4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und in einer Größe von bis zu 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

**III Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 (4) HWG)**

- Das Niederschlagswasser von erstmals errichteten Gebäuden ist in Zisternen aufzufangen, zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.
- Die Erweiterung bestehender Gebäude um mehr als 25 % der Grundfläche der Hauptanlage sowie eine Änderung und Nutzungsänderung bestehender Gebäude über mehr als 50 % der Geschossfläche stehen einer erstmaligen Errichtung gleich.

**6. Katasternachweis**

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde bei RTK unverzüglich anzuzeigen.
- Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar gelegt werden.
- Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz für die europäisch geschützten Arten ist vor den Abbrucharbeiten eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde beim Rheingau-Taunus-Kreis in 65307 Bad Schwalbach, Heimbacher Straße 7 bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden, Schloss Bieberich/ Ostflügel, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (KMFD) Regierungspräsidium Darmstadt, Tel. 0 6151 12 6501 zu verständigen.
- Nach § 18 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf der Genehmigung, wer Veränderungen an einem Kulturdenkmal vornehmen will. Ferner bedarf nach § 18 (2) HDSchG auch der Genehmigung, wer in der Umgebung eines Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert, oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. In diesem Falle soll damit gewährleistet werden, dass das ehemalige Rathaus des Ortes Wambach seine städtebauliche Dominanz im Ortsbild bewahren kann.

**KATASTERNACHWEIS**

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 09.08.2018 überein.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn den 11.09.2018

**Verfahrensvermerke**

**AUFSTELLUNG**

Dieser Plan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad am 30.08.2017 gemäß §§ 1 (9) und 2 (1) BauGB als nicht qualifizierter Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am 10.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem § 3 (1) BauGB auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 17.10.2018 wurde in Form einer Bürgerinformation am 09.05.2019 durchgeführt.

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

**OFFENLAGE**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung Schlangenbad vom 13.05.2020 und 27.05.2020 nach ortsüblicher Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der Auslegung am 13.06.2020 durch Auslegung dieses Plans und seiner Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 durchgeführt.

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

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 21.06.2019, unter Fristsetzung bis einschließlich 24.07.2019 durchgeführt.

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

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeindevertretung Schlangenbad am 30.09.2020 als Satzung beschlossen. Dieser Plan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

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

**BEKANNTMACHUNG**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuch (BauGB) ist, da kein Genehmigungsverbehalt nach § 10 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt, am \_\_\_\_\_ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

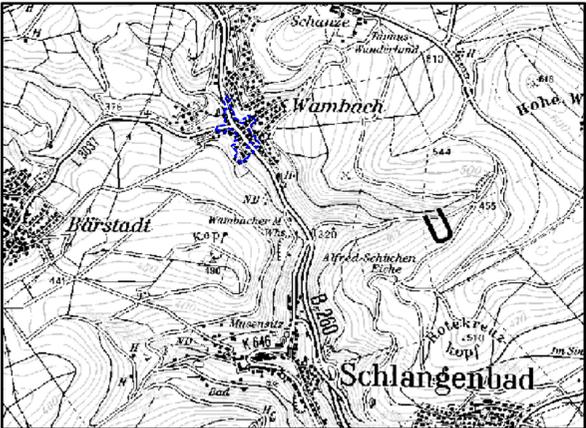
Schlangenbad, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# Gemeinde Schlangenbad

## Ortsteil Wambach

### Bebauungsplan "Wambach Ortskern" nach § 13 BauGB

#### Maßstab 1: 500



Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000