

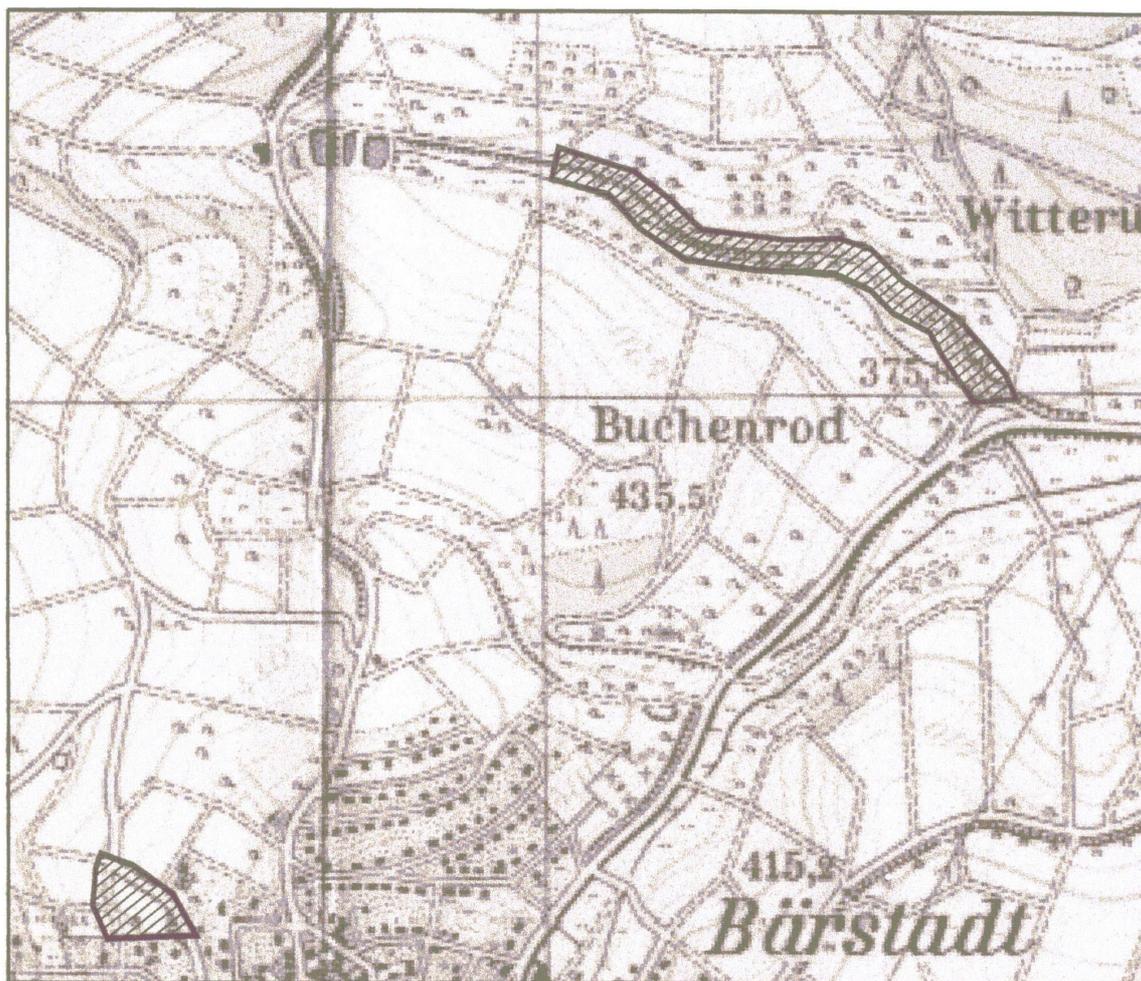
# GEMEINDE SCHLANGENBAD

## ORTSTEIL BÄRSTADT

### BEBAUUNGSPLAN "KEMELERWEG"

M 1 : 5 0 0

1371-070



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke  
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/ 2013 · Fax 17316



# LEGENDE

## Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO

 Allgemeines Wohngebiet

 Überbaubare Grundstücksfläche

## Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr.6 BauGB

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
in Wohngebäuden

## Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

0,35 Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

## Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstgrenze

## Bauweisen, -linien und -grenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

 nur Einzelhäuser zulässig

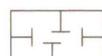
 Baugrenze

## Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr

## Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

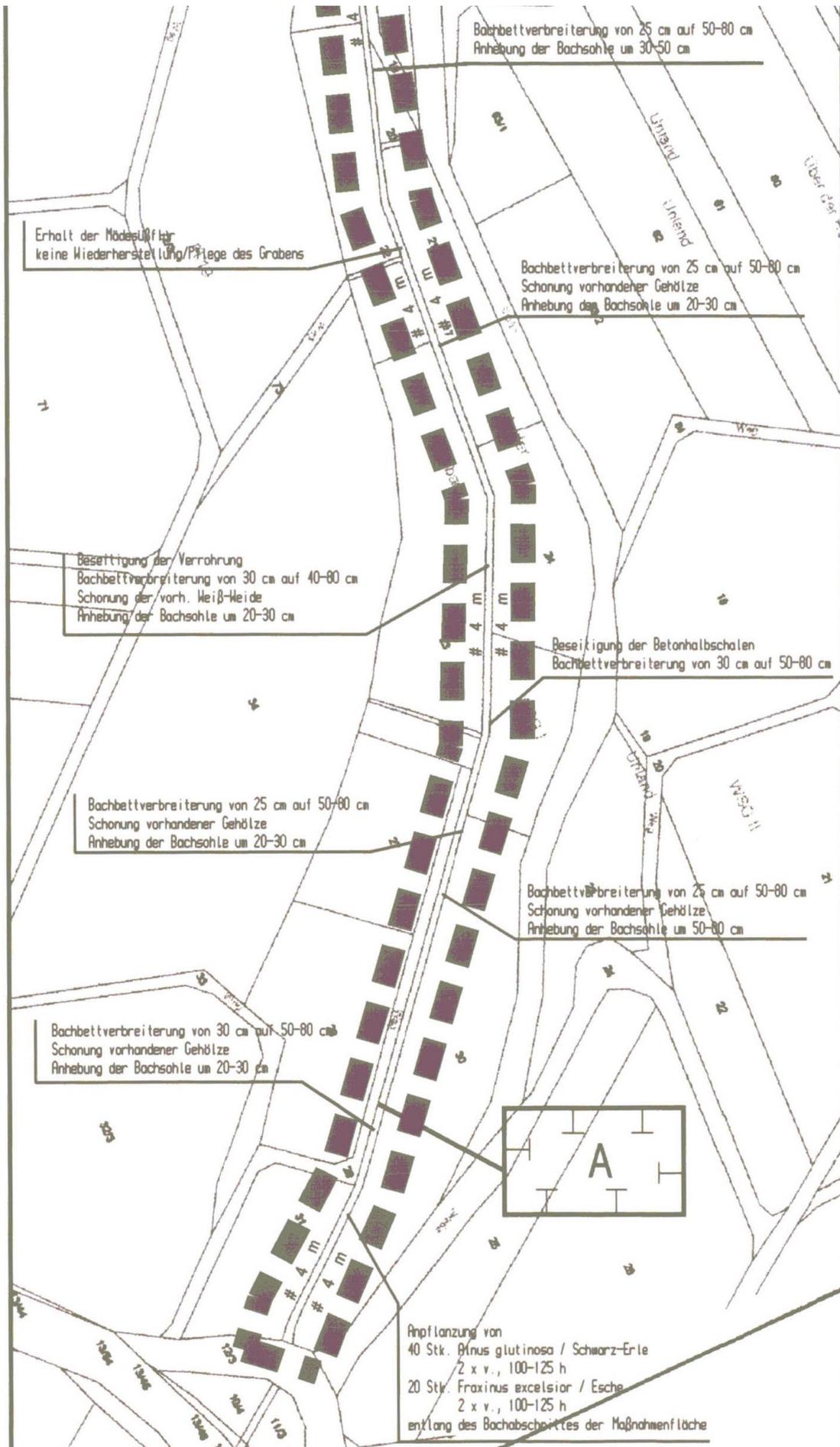
### §9 (1) Nr. 20 BauGB

 Maßnahmenflächen

## Pflanzgebote, Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

 Anpflanzen von Sträuchern





---

## Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der auf Grund des Artikel 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 16.01.1998 BGBl. I S. 137).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Evertr. Vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885/1124 und 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, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).
5. Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Artikelgesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775).
6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landespflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1988 (GVBl. S. 429), geändert durch Artikelgesetz zur Änderung der Hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775), in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. II 881-17)
7. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.09.1995 (GVBl. I S. 462), geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalwahlrechtes vom 25.09.1996 (GVBl. II S. 382) und daraus folgende Satzungen.

---

## **Inhalt BauGB**

**§ 9 (1) 1, 1a, 2, 3, 4, 6, 11, 20, 25a**

**§ 9 (1a), (6), (7)**

**§ 9 (4) in Verbindung mit der HBO**

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Die Grundflächenzahl ist mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt.

2.2 Die Geschossflächenzahl ist mit einer GFZ von 0,35 festgesetzt.

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit 1 festgesetzt.

---

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO können Auskragungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Erker, Außenkamine) bis zu 1,50 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

#### **4 Höchstmaße der Baugrundstücke**

##### **§ 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Das Höchstmaß der Baugrundstücke ist auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

## **5 Nebenanlagen**

### **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 14 und 23 (5) BauNVO**

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie zum Beispiel Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutzwände, Pergolen u.ä. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen u. ä sind allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe der Summe der Baumasse dieser Anlagen darf 15 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

- 5.2 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

### **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist mit zwei festgesetzt.

## **7 Verkehrsflächen**

### **§ 9 (1) Nr.11 BauGB**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Erschließungsstraßen nach dem Mischungsprinzip gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/96) festgesetzt.

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

- 8.1 Auf Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend Pflanzungen vorzunehmen, die geeignet sind, Bodenerosion zu vermeiden.
- 8.2 Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind allein in wasser- und luftdurchlässigen Deckmaterialien (z.B. Schotterrassen, weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 8.3 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 10 % der Gesamtgehölzindividuenzahl nicht überschreiten.
- 8.4 Auf den Baugrundstücken sind Komposthaufen, Laubhaufen und bzw. oder Lesesteinhaufen als Biotopstrukturen für die Äskulapnatter anzulegen. Sie sind ungestört zu belassen, sobald anhand von Eiablagen oder Beobachtungen das Vorkommen der Äskulapnatter feststeht.
- 8.5 Innerhalb der externen Ausgleichsfläche A sind punktuell Verbesserungen am Bachbett und an den Uferböschungen durchzuführen entsprechend den Festsetzungen im Plan. An den Ufern sind einzelne Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzupflanzen. Die Maßnahmen sind ausschließlich im Winterhalbjahr (1. November bis 31. März) durchzuführen. Die vorhandene Mädesüßflur ist dabei zu erhalten.

---

## 9 Pflanzgebote

### § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 9.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Mindestqualität für die Bäume der Liste beträgt Stammumfang 12-14 cm in 1,00 m Höhe über dem Wurzelhals.
- 9.2 Entlang rückwärtiger Gartengrenzen und zur freien Landschaft hin (siehe Planzeichen) sind mindestens einreihige Schnitthecken oder freiwachsende Hecken aus Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen.
- 9.3 Bei der Erfüllung der festgesetzten Pflanzgebote ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend:

#### Bäume

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Carpinus betulus    | Hain-Buche    |
| Fagus sylvatica     | Rot-Buche     |
| Pinus sylvestris    | Wald-Kiefer   |
| Populus tremula     | Zitter-Pappel |
| Prunus avium        | Vogel-Kirche  |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche     |
| Sorbus torminalis   | Eisbeere      |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |

Gehölze der Bienenweide

Regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume

#### Sträucher

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Corylus avellana   | Hasel               |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirche        |
| Rhamnus frangula   | Faulbaum            |
| Rosa spec.         | Wildrosenarten      |
| Rubus idaeus       | Himbeere            |
| Taxus baccata      | Eibe                |
| Virburnum lantana  | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus    | Wasser-Schneeball   |

## 10 Zuordnung der Ausgleichsflächen

### § 1a (3) BauGB

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe sind die Maßnahmen innerhalb der Fläche A durchzuführen (Festsetzung I.8.4) und die Pflanzgebote auszuführen (Festsetzungen unter I.9)

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### A Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 87 (1) Nr. 1 HBO

#### 11 Außenwandhöhen

- 11.1 Die maximale Höhe der Außenwände ist auf 4,00 m beschränkt.
- 11.2 Als Gelände gilt das nach § 2 (4) HBO im Bauantrag festgestellte Gelände.
- 11.3 Als Oberkante der Außenwand gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.
- 11.4 Lichtschächte und Abgrabungen von weniger als einem Viertel der Länge der zugehörigen Fassade bleiben bei der Ermittlung der Höhe unberücksichtigt. Fassadenteile mit einem Außenwinkel von mehr als 225° oder von weniger als 135° gegeneinander gelten als jeweils einzelne Fassaden im Sinne dieser Vorschrift.
- 11.5 Mauervor- und Mauerrücksprünge auf einer Länge bis zu einem Viertel der Länge der zugehörigen Fassade bleiben bei der Ermittlung der Außenwandhöhe unberücksichtigt.
- 11.6 Die talseitige Wandhöhe darf um das sich nach der Formel
- $\text{Neigung} \times \text{Gebäudetiefe}$  ergebende Maß, maximal jedoch bis zu 2,40 m überschritten werden. Die Neigung ist dabei als mittlere Neigung der überbauten Fläche in Prozent (z.B. 13 % = 0,13), die Tiefe als Abstand der bergseitigen Außenwand von der talseitigen Außenwand in m einzusetzen.
- Rechenbeispiel: 12,00m Gebäudetiefe x 0,13 Gefälle = 1,56 m

#### 12 Dachform und Dachaufbauten

- 12.1 Als Dachformen des Hauptgebäudes sind geneigte Dächer als Satteldächer und Pultdächer mit versetzten Satteldachflächen zulässig.

~~Andere Dachformen (z.B. Flachdächer) sind nur bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der insgesamt überbauten Fläche nicht überschreiten darf.~~

- 12.2 Drempe (OK Decke bis OK Dachhaut) sind bis zu 0,75 m zulässig. Ausnahmen hiervon sind bei Mauerrücksprüngen zulässig, die eine Länge von weniger als 40 % der Länge der zugehörigen Fassade haben.
- 12.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Die Länge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunterliegenden Außenwand) nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten und -einschnitte in mehr als einer Ebene angeordnet, so darf die Länge aller Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt 65 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Werden zusätzlich zu Dachaufbauten und -einschnitten auch Zwerchhäuser errichtet, so verringert sich die anrechenbare Trauflänge um die Breite der Zwerchhäuser.

Werden zusätzlich zu Dachaufbauten und -einschnitten auch Dachflächenfenster errichtet, so sind ihre Breiten auf die Breiten der Dachaufbauten zur Hälfte anzurechnen.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.

- 12.4 Der Dachüberstand, gemessen ab Hausaußenwand, darf nicht größer als 0,75 m sein.
- 12.5 Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

### 13 Dachneigungen

- 13.1 Geneigte Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zu versehen.
- 13.2 Begrünte Dächer sind, soweit sie nach der Festsetzung II, 12.1 zulässig sind, nur mit einer Neigung bis zu 30° zulässig.

### 14 Höhe von Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Mauern usw.

- 14.1 Einfriedungen, Sichtschutzwände, Mauern, Stützwände und vergleichbares, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, können eine Höhe von maximal 1,50 m über den jeweils niedrigeren Anschlusshöhen aufweisen.
- 14.2 Einfriedungen, Sichtschutzwände, Mauern, Stützwände und vergleichbares, die ohne Vorpflanzung im Sinn der Festsetzung I.9.2 zum Nachbargrundstück hin errichtet werden, können eine Höhe von maximal 1,50 m über den jeweils niedrigeren Anschlusshöhen aufweisen.

---

## B Verwendung des Bodenaushubs

### § 87 (2) Nr. 4 HBO

Der unbelastete Bodenaushub der Bauvorhaben auf den Baugrundstücken ist jeweils auf demselben Baugrundstück zu verwenden, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich nicht unzumutbar ist und andere nicht durch unzumutbare Nachteile unzumutbare Belästigungen beeinträchtigt werden.

---

### III **Nachrichtliche Übernahmen** **§9(6) BauGB**

In den einzelnen Bauscheinen ist folgende Auflage aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abtlg. Archäologische Denkmalpflege, Schloß Bieberich, Wiesbaden unmittelbar zu melden. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt anzuzeigen.

### IV **Hinweise**

Die organische Substanz sollte auf den Grundstücken, auf denen sie anfällt, kompostiert werden. Die Abfuhr kompostierbarer Stoffe sollte vermieden werden.

Auf den Baugrundstücken sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) und Anlagen zum Verwenden von Niederschlagswasser errichtet werden. Dabei empfiehlt es sich, pro m<sup>2</sup> überdachter Fläche ein Sammelvolumen von mindestens 25 l vorzuhalten.

Im Bereich von Bärstadt kommt die Äskulapnatter vor. Diese Art ist in Hessen, in Deutschland und international äußerst selten und hochrangig geschützt. Alle Maßnahmen zur Schädigung oder Vernichtung von Äskulapnattern und deren Eiern sind bei Strafe verboten. Die Äskulapnatter wird bis zu 1,5 m, selten bis 2 m lang.

Sie ist für den Menschen ungefährlich.

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNG

Bau

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2.8.01.00 gemäß § 2(1) BauGB aufgestellt

Dieser Beschluss wurde am 1.1.10.00 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlagenbad, den 24.04.01

  
Bürgermeister



## BÜRGERBETEILIGUNG

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 2.6.01.00 am 2.5.10.00 durchgeführt.

Schlagenbad, den 24.04.01

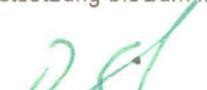
  
Bürgermeister



## TRÄGERBETEILIGUNG

3. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 2.8.09.00 mit Benachrichtigung am 1.8.10.00 unter Fristsetzung bis zum 0.1.12.00 durchgeführt.

Schlagenbad, den 24.04.01

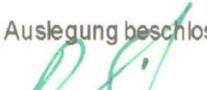
  
Bürgermeister



## OFFENLAGEBESCHLUSS

4. Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am 2.8.09.00 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlagenbad, den 24.04.01

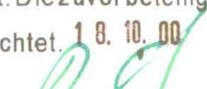
  
Bürgermeister



## 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 3.0.10.00 bis 0.1.12.00 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 1.9.10.00 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet. 1.8.10.00

Schlagenbad, den 24.04.01

  
Bürgermeister



## PLANBESCHLUSS

6. Dieser Plan wurde zusammen mit Textteil und Begründung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung am 24.01.01 als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den 24.04.01

  
Bürgermeister



## GENEHMIGUNG

7. Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 10 (2) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am ..... zur Genehmigung vorgelegt.

Das Genehmigungsverfahren ist durch

- a) Fristablauf gemäß § 6 (4) BauGB am .....
- b) Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Az.....)  
gemäß § 6 (4) BauGB vor Fristablauf beendet worden.

Schlagenbad, den .....  
Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

8. Dieser Plan wurde am 14.12.00 ausgefertigt.

Schlagenbad, den 24.04.01

  
Bürgermeister



## BEKANNTMACHUNG

9. Nach Beendigung des Genehmigungsverfahrens am ..... wurde dieser Plan gemäß § 10 (3) BauGB am ..... mit Angabe des Ortes, wo der Plan mit Begründung eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlagenbad, den .....  
Bürgermeister

## Bauordnungsrechtliche Satzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach

- A. § 87 (1) Nr.1 HBO (Gestaltung baulicher Anlagen)
- B. § 87 (2) Nr.3 HBO (Verwendung von Niederschlagswasser)
- C. § 87 (2) Nr.4 und (4) HBO (Verwendung des Bodenaushubs)
- D. § 87 (1) Nr.4 und (4) HBO  
in Verbindung mit § 50 HBO (Garagen und Stellplätze)

Wurden gemäß § 5 HGO am 24.01.01 von der Gemeindevertretung

Schlagenbad als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den 24.04.01

  
Bürgermeister



Genehmigt

am 27. Juni 01

Az.: V 31.2 - 61 d 02/01 - 31

Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag



