



**Textliche Festsetzungen / Planzeichenerklärung**

**Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Sofern Garagen innerhalb des Baufensters errichtet werden, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Überschreitungen der Baufenster sind unzulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
Überschreitungen der Abstandsflächen sind unzulässig. Die Regelung erfolgt gemäß § 6 HBO.

**4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grundschule
- Kindergarten / Kindertagesstätte
- Flächen für Sport- und Spielanlagen  
Die Gebüsche entlang der Landesstraße sind sofern es die Realisierung der 100 m-Bahn und der Stellplätze nicht verhindert zu erhalten.  
Zum Abfangen des Höhenunterschiedes im Bereich des Kleinspielfeldes und der 100 m-Bahn sind großzügige Natursteinmauern zu errichten. Die Mauern sind als Trockenmauern herzustellen. Vor diesen Mauern ist ein mindestens 2 m tiefer Saum zu entwickeln. Die Flächen sind abschnittsweise maximal alle 5 Jahre im Herbst ab September zu mähen, stellenweise soll Gehölzaufwuchs zugelassen werden. Das Mähgut soll in dem südlichen Grünstreifen kompostiert werden.
- Sportanlage mit Kleinspielfeld, 100 m - Laufbahn, Weit- und Hochsprunggrube, Kugelstoßring

- Spielanlage für Street- und Beachball, Scateranlage, Spielplatz, Boule

**5. Verkehrsfläche**

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fussgängerbereich / Gehweg / Feldweg
- Parkplätze
- Bushaltestelle
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone

**ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK:**  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Vervielfältigungsgenehmigung vom Az.  
Katasteramt Bad Schwalbach, den

**6. Grünfläche**

Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen an den Gebietsgrenzen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

- nicht überbaubare Fläche  
Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen; hierbei zählt ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die bestehende standortgerechte Bepflanzung im nordöstlichen Bereich der Schule ist zu erhalten.
- öffentliche Grünfläche  
Im Norden und Süden werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur Eingrünung Grünflächen mit Baumreihen angelegt. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.
- Bäume  
Die innerhalb des Baugebietes gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen. Dabei sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

**Pflanzliste**  
Für die Pflanzungen werden folgende Arten verbindlich vorgeschrieben:

Heckenpflanzungen	Baum-pflanzungen
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartleifegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Fagus sylvatica
	Prunus avium
	Quercus petraea
	Quercus robur
	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis
	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
	Ulmus glabra
	Rotbuche
	Walnuß
	Vogelkirsche
	Stieleiche
	Eberesche
	Spielerling
	Winterlinde
	Sommerlinde
	Flatterulme

**Pflanzgröße**  
Strücher: 5 TR 100-150 cm; Heister: 2xv. 150-175 cm; Laubbäume: H. 3xv. m.B. STU 12-14

**Hinweis:**  
Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern sind während der Bauphasen nach DIN 18920 (Sicherung von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

**Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes:**

- Der Wallufbach wird zwischen Bärstadt und der Wallmündung nach Maßgabe einer noch zu erstellenden Planung renaturiert. Die Zielvorstellungen sind im Textteil zum landschaftspflegerischen Beitrag formuliert. Im Wesentlichen handelt es sich um:
  - die Verbesserung der Durchlässe bei Wegeüberführungen,
  - die Optimierung der Linienführung,
  - die Reduzierung der Ufer und Sohlbefestigungen,
  - die Bepflanzung der Ufer und Ufernahen Bereiche und
  - die Sicherung von Feucht- und Nasswiesen.
 Im folgenden sind die Flurstücke aufgelistet, auf denen Uferandrestreifen in der Gemarkung Bärstadt erworben werden sollen:  
 Flur 25, Flurstücke 1/13, 16/3, 21/1, 21/3, 22, 23, 24, 37/1, 5/1, 4/1, 4/2, 1, 49, 50/1, 51/1, 52/1, 54/1, 55, 56, 159, 160/2, 161/2, 162/1, 163/1,  
 Flur 24, Flurstücke 12, 13/1, 15/1  
 Flur 28, Flurstücke 3/1, 4/1, 5/1, 6/2, 7, 16, 17/1  
 Flur 28, Flurstücke 28, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49/2  
 2. Waldfläche in Bärstadt (Abteilung 338 D 0, Flur 13, Flurstück 1/1, Nadelwaldanteil: ca. 2,3 ha); die nicht standortgerechten Nadelbäume sind zu fällen und soweit schonend möglich aus der Fläche zu bringen.  
 Es sind drei kleine, flache, temporäre Stillgewässer ohne Folie oder ähnliche technische Abdichtungen in dem teilweise quelligen Bereich anzulegen.

**7. Flächen für die Landwirtschaft**

- landwirtschaftliche Fläche

**Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**

- 1. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen**  
Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Ausbauten zulässig. Ein Anschluss dieser Flächen an den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
- 2. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**  
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur Regenrückhaltung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne hat mindestens 30 l/m<sup>2</sup> bedachte Grundfläche zu betragen.

**Teil C: Hinweise**

- 1. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Gebäude
- 2. Wasserver- und -entsorgung**  
2.1 Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert.  
2.2 Der Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ist gesichert. Der erforderliche Speicherraum von 192 cbm für eine Löscheinheit von 2 Stunden ist vorhanden.
- 3. Denkmalschutz gemäß § 20 HDSchG**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 4. Rechtsgrundlagen:**  
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466)  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZv 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)  
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I S. 145)  
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 1998 (GVBl. I S. 567)  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung von der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3. April 2002 S. 1193)

**AUFSTELLUNG:**

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom gemäss § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.  
Dieser Beschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG:**

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom am durchgeführt.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**TRÄGERBETEILIGUNG:**

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

Schlangenbad, den Bürgermeister

**OFFENLAGEBESCHLUSS:**

4. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan wurde am gemäss § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**OFFENLAGE:**

5. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschliesslich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**PLANBESCHLUSS:**

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

Schlangenbad, den Bürgermeister

**GENEHMIGUNG:**

7. Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde am zur Genehmigung vorgelegt. Das Genehmigungsverfahren ist durch

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

Schlangenbad, den Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG:**

8. Dieser Plan wurde am ausgefertigt.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG:**

9. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Angabe des Ortes, wo der Plan mit Begründung eingesehen werden kann, durch ortsbliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlangenbad, den Bürgermeister

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNGEN:**

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach  
 A. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO (Gestaltung baulicher Anlagen)  
 B. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 HBO (Garagen und Stellplätze)  
 in Verbindung mit § 44 HBO  
 wurden gemäß § 5 HGO am von der Gemeindevertretung Schlangenbad als Satzung beschlossen.  
 Schlangenbad, den Bürgermeister

Gemeinde Schlangenbad  
Ortsteil Bärstadt

**Bebauungsplan "Aufm Klauergraben"**

M 1:500

**Übersichtsplan**

PLANGRUPPE  
HYTREK  
THOMAS  
WEYELL  
WEYELL

ARCHITEKTEN UND STÄDTEDAUERARCHITEKTEN

19.02.2003

65439 Fildorfen a. Main Röllingergasse 1 63741 Aschaffenburg Mülser 43  
 EMAIL: info@htw.de EMAIL: a.burg@htw.de  
 TEL: 09145000500 FAX: 09145000078 TEL: 09212411198 FAX: 0921440998