

13 G B 0 3 futa

13 G B 0 5.0 jetzt



GEMEINDE SCHLANGENBAD  
ORTSTEIL

**GEORGENBORN**

**BEBAUUNGSPLAN**  
NÖRDLICH DER MAINSTRASSE

**MEHRAUSFERTIGUNG**

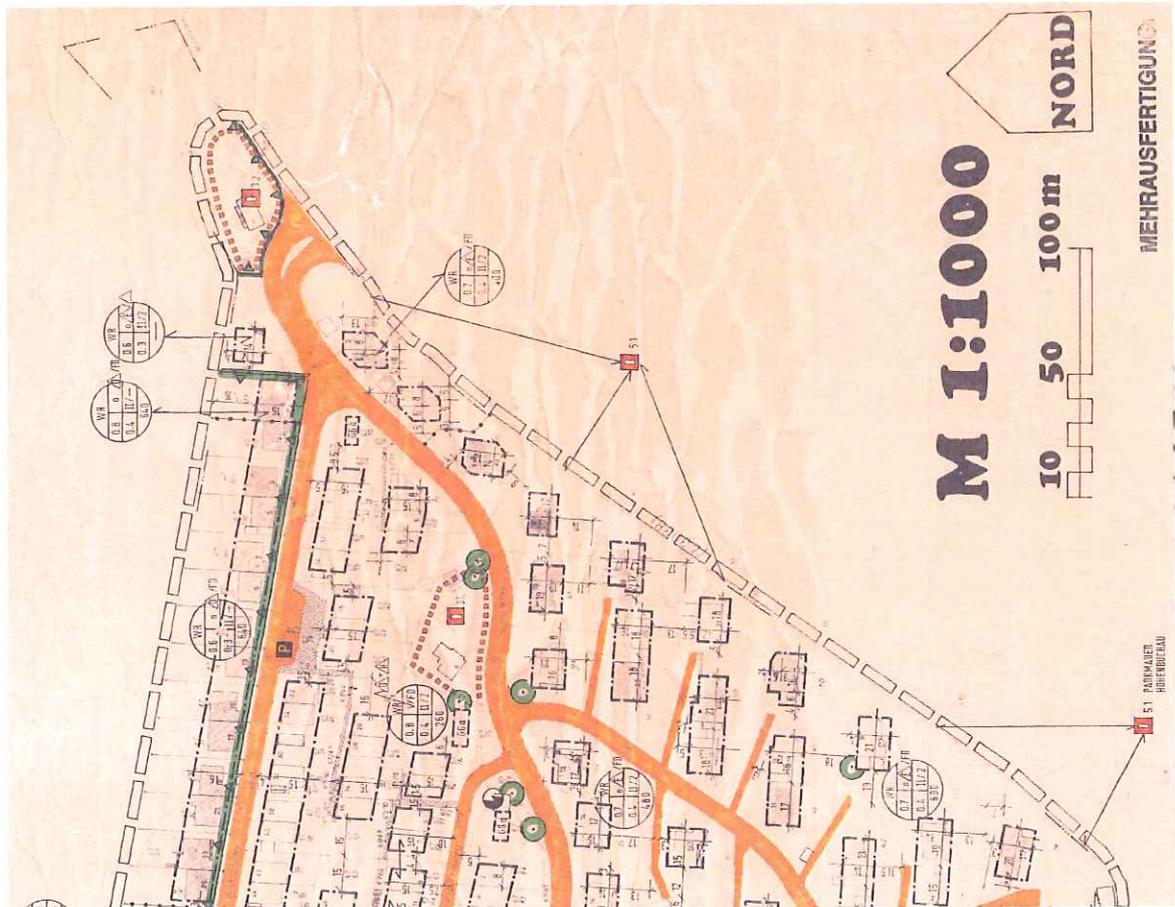
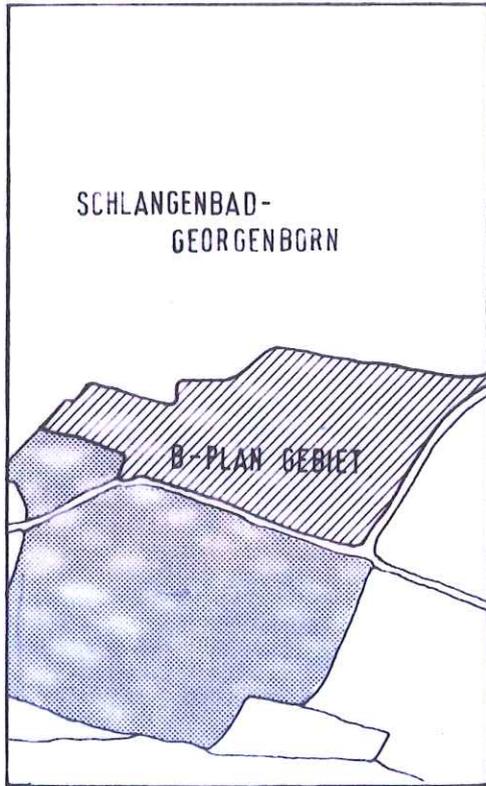
**FEBRUAR 1983**

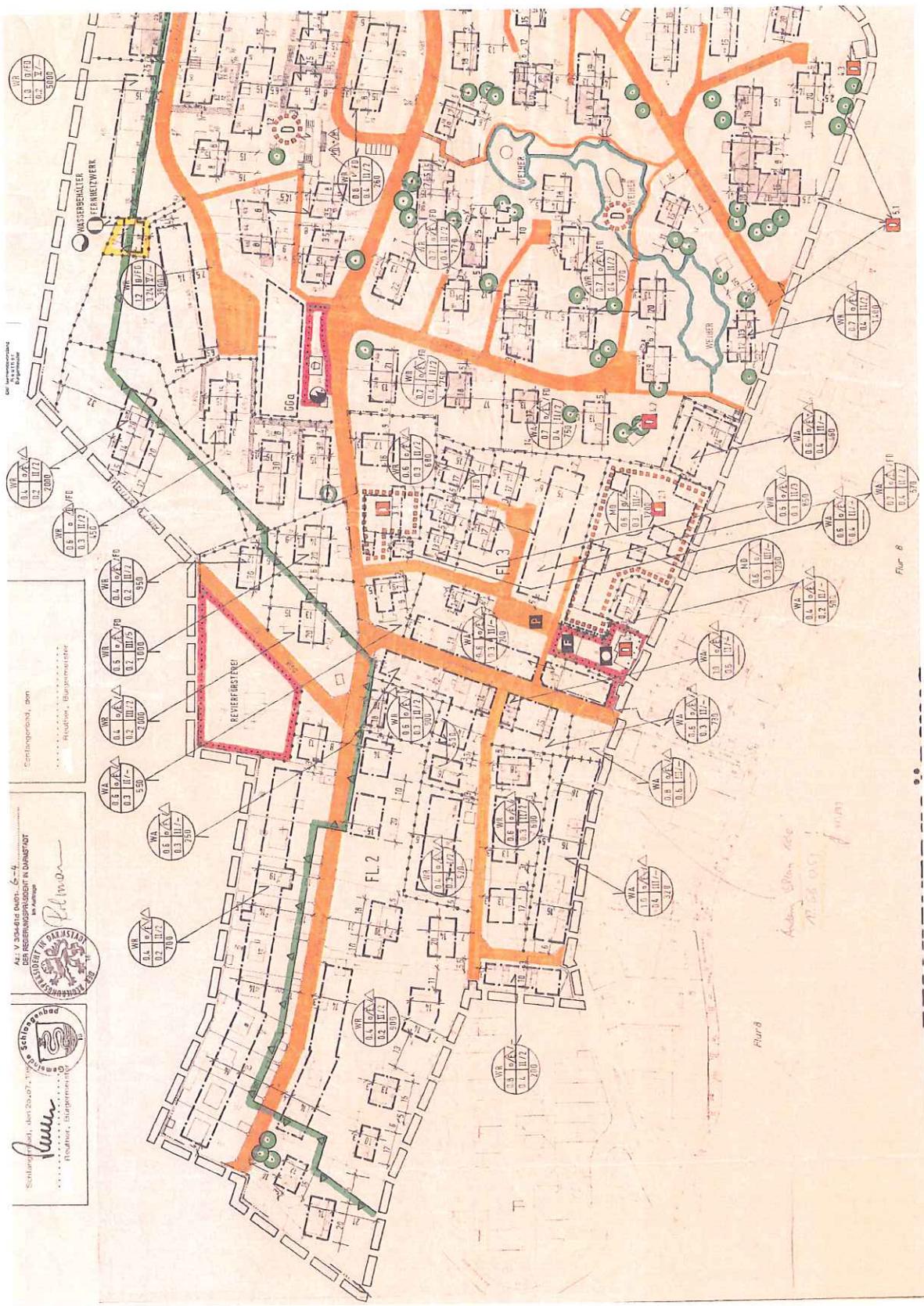
**MICHAELSEN**  
**UND**  
**MICHAELSEN**

**DIPL. - ING., ARCHITEKTEN  
PLANUNGSBÜRO**

**6200 WIESBADEN (0 61 21)  
DANZIGER STR.41 54 00 75**

# LAGEPLAN





Bauverein  
 Schumannstr. 10, 20077 Hamburg  
 Produkt, Bürgermeister

Bauverein  
 Schumannstr. 10, 20077 Hamburg  
 Produkt, Bürgermeister

Arch. v. Jakob und Eberhard  
 Ingenieurbüro  
 Schumannstr. 10, 20077 Hamburg  
 in Auftrag

Bauverein  
 Schumannstr. 10, 20077 Hamburg  
 Produkt, Bürgermeister

Carl Langemann, dem  
 Stadtbaurat, Bürgermeister

Flur 8

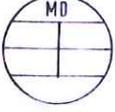
# ZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**

Z.B.:

 REINES WOHNGBIET §3 BauNVO

 ALLGEMEINES WOHNGBIET §4 BauNVO

 DORFGEBIET §5 BauNVO

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN :**

 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

 FEUERWEHR

 ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

**VERKEHRSFLÄCHEN :**

 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 ÖFFENTLICHE WEGE

 PRIVATWEGE

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

 BRÜCKE

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN :**

 FERNWÄRME

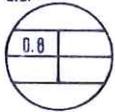
 ELEKTRIZITÄT

 WASSERBEHÄLTER

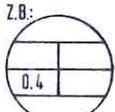


**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**

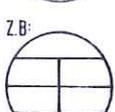
Z.B.:

 MAX. GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL

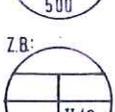
Z.B.:

 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL

Z.B.:

 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

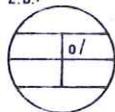
Z.B.:

 II / MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
/ 2 MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN  
§3(4) + 4(4) BAU NVO

 NUTZUNGSÜBERTRAGUNG

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN :**

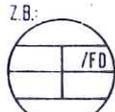
Z.B.:

 o / OFFENE BAUWEISE  
g / GESCHLOSSENE BAUWEIS.

 NUR EINZELHÄUSER

 NUR DOPPELHÄUSER UND/ODER HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

Z.B.:

 /FD FLACHDACH, BEKIEST  
/△ MIND. 30° DACH

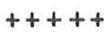
 BAUGRENZE

 FLURGRENZE

**GRÜNFLÄCHEN :**

 ÖFFENTLICHES GRÜN

 KINDERSPIELPLATZ

SONSTIGE PLANZEICHEN:		MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BAU- DENKMALEN UND NATURDENKMALEN:	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS		EINZELOBJEKT NACH § 9+10 DSCH. G. MIT NUMMERIERUNG (SIEHE LISTE)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIED- LICHER NUTZUNG		UMGRENZUNG VON GRUND- STÜCKEN MIT EINZELOBJEKTEN NACH § 9+10 DSCH. G. ODER ENSEMBLE NACH § 18 DSCH. G.
	GRENZBEBAUUNG MÖGLICH		ANLAGEN NACH § 9+10 DSCH. G. MIT NUMMERIERUNG (SIEHE LISTE)
	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS- ANLAGEN		ERHALTUNG VON BÄUMEN
GGa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN		
	WALDABSTANDSGRENZE		

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

Diese textlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet "Nördlich der Mainstraße", das im Plan zeichnerisch festgelegt ist.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 WR - Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- 2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.3 MD - Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- 2.4 Flächen für Gemeinbedarf
- 2.5 In den Teilen des Bebauungsplans, wo dieses zeichnerisch besonders kenntlich gemacht ist, sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Absatz 4 BauNVO).
- 2.6 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO und § 4 Absatz 3 BauNVO sind Ställe für Kleintierhaltung im WA-Gebiet nur für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Ist eine der Festsetzungen durch Geschößflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ), Geschößzahl und überbaubare Fläche infolge Baugrenzen höher ausgewiesen als sie infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist diejenige Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.
- 3.2 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 21a Absatz 2 BauNVO oder Garagenparzellen hinzuzurechnen.
- 3.3 Auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Absatz 2 BauNVO) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen (§ 21a Absatz 3 BauNVO), soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken.
- 3.4 Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt, soweit sie den Eigenbedarf des Grundstückes abdecken.
- 3.5 Reine Garagengeschosse als Vollgeschosse sind unzulässig. Als Ausnahme hiervon gelten die ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragenanlagen.

### 4. Bauweisen

- 4.1 Die Bauweise ist nach § 22 BauNVO entweder als offene Bauweise festgesetzt,
- 4.1.1 hier sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
- 4.1.2 Doppelhäuser sind nur dort wieder zulässig, wo sie bereits als Doppelhäuser bestehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen.  
Sonst gilt Punkt 4.1.1

4.1.3 Hausgruppen sind nur dort wieder zulässig, wo sie bereits als Hausgruppen bestehen und der Grundstückszuschnitt oder die Grenzabstände deshalb keine Einzelhausbebauung ermöglichen. Sonst gilt Punkt 4.1.1

4.1.4 als begründete Ausnahme sind Hausgruppen wie folgt zulässig: im ortszentralen Gehöft, dem Hofgut von Georgenborn lt. Denkmalliste D 2. i

4.2 oder als geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### 5. Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 Überbaubar sind nur die durch Baugrenzen umschriebenen Grundflächen (s. jedoch 5.2)

5.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO sind nur als Stellplätze und Garagen insoweit zulässig, als sie für die zugelassene Nutzung auf dem eigenen Grundstück erforderlich werden. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Garagen dürfen einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.

5.4 Vor Garageneinfahrten sind überdachte offene Stellplätze zulässig.

#### 6. Gebäudehöhen, Sockelhöhen, Stützmauern

6.1 Gebäudehöhen

Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke in Flur 4 Bebauungsplangebietes.

Die höchstzulässige Gesamtbauhöhe talseitig (Traufhöhe) über unverändertem Terrain ist bei 1-geschossiger Bebauung 3.0 m, bei 2-geschossiger Bebauung 6.0 m.

## 6.2 Sockelhöhen

Diese Regelung gilt nur für die Grundstücke in Flur 2 und Flur 3 des Bebauungsplangebietes. Die Sockelhöhe wird durch die Festlegung der OK Rohdecke über Kellergeschoß= OK Rohdecke Erdgeschoß über OK Straßenscheitel der angrenzenden Erschließungsstraße für das Hauptwohngebäude bestimmt.

6.2.1 Die Sockelhöhe beträgt allgemein max. 0,50 m

6.2.2 Die Sockelhöhe gegenüber einer im flachen Gelände liegenden Straße (max. 10 % Gefälle) max. 0,50 m

6.2.3 Die Sockelhöhe gegenüber einer im hängigen Gelände (über 10 % Gefälle) liegenden Straße beträgt

- a) bei einer eher in Höhenlinie verlaufenden Straße bergseitig max. 1,50 m  
talseitig max. 0,50 m
- b) bei einer eher in Falllinie verlaufenden Straße bergseitig im Mittel max. 0,50 m

6.2.4 Ausnahmen sind mit genügender Begründung zulässig. Sie müssen sich dem Bild der vorhandenen Bebauung anpassen.

## 6.3 Stützmauern

Stützmauern dürfen talseitig sichtbar max. 1,0 m hoch errichtet werden, mehrere Stützmauern hintereinander müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m haben.

## 7. Denkmalschutz: Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Absatz 6 BauGB

7.1 Alle Maßnahmen nach § 16 DSchG: Abriß, Beseitigung, im Erscheinungsbild wesentlich be-

einträchtigen, umgestalten, in-standsetzen oder in den Bestand eingreifen, mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen oder von seinem Standort entfernen etc. bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

- 7.2 Die Objekte des Denkmalschutzes sind in der Plandarstellung mit Nummerierung eingetragen. Sie sind in einer Liste zusammengestellt, die als Anlage diesem Plan beiliegt.

## 8. Waldabstand der Bebauung

- 8.1 Gemäß § 9 Absatz 5 BauGB müssen innerhalb des durch Erlaß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten Waldabstandes ab Forstgrenze für die statische Sicherheit der Gebäude besondere Vorkehrungen getroffen werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die statische Verstärkung der tragenden Bauteile, damit die Gefahr von möglicherweise umfallenden hohen Bäumen abgewendet werden kann.

## 9. Außenanlagen

- 9.1 Alle Freiflächen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken sind, soweit sie nicht überbaut oder als notwendige Zufahrten befestigt werden, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Aus dem Krauskopfschen Schloßpark sind besondere und exotische Bäume übernommen. Sie sind im Plan unter Erhaltung von Bäumen eingetragen und müssen erhalten bleiben.
- 9.3 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,60 m (in 1 m Höhe gemessen) müssen erhalten bleiben.

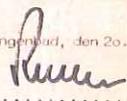
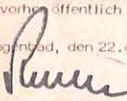
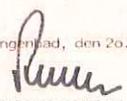
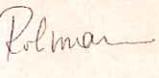
Dies gilt nicht für Obstbäume.

9.4 Pro 250 qm Grundstücksgröße ist ein ortständiger Laub- oder Nadelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Blautannen zählen nicht darunter, dürfen jedoch zusätzlich gepflanzt werden.

Denkmalschutzliste

in der Anlage

# VERFAHREN

<p>Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen nach dem Stande vom 1.1.1982.</p> <p>Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises - Katasteramt -</p> <p>Bad Schwalbach, den 21.07.1987</p> <p>Im Auftrag:</p>  	<p>Die Gemeindevertretung hat am 02/06/1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Schlangensbad, den 20.07.1987</p>   <p>Reuther, Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Textlichen Festsetzungen hat im Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.1984 in der Zeit vom 19.04.1984 bis 21.05.1984 erstmalig und durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.1985 in der Zeit vom 06.01.1986 bis 06.02.1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde rechtzeitig vorher öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Schlangensbad, den 22.07.1987</p>   <p>Reuther, Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 10.06.1987 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Schlangensbad, den 20.07.1987</p>   <p>Reuther, Bürgermeister</p>	<p>Angezeigt gemäß § 11 Abs.3 BauGB</p> <p>Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben <del>vorliegen</del> nicht geltend gemacht.</p> <p>Verfügung vom 05.01.1988</p> <p>Az.: V 3/34-61d 04/01-6-4</p> <p>DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT</p> <p>Im Auftrage</p>  	<p>Der angezeigte Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht auf Dauer bereitgehalten. Anzeigevermerk und Bereithaltungsort wurden öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Schlangensbad, den .....</p> <p>Reuther, Bürgermeister</p>