

GEMEINDE 6229 SCHLANGENBAD

BEBAUUNGSPLAN "RHEINGAUER STRASSE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUFGESTELLT
IM FRÜHJAHR 1984

STAND:
BESCHLUß DER GEMEINDEVERTRETUNG
VOM 10. Feb. 1988

INHALTSVERZEICHNIS

2

1. Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 SO - Kur
- 2.2 Gemeinbedarfsflächen
- 2.3 WA -allgemeines Wohngebiet
- 2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 2.5 Nebenanlagen

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Begrenzung bei Mehrfachbestimmung
- 3.2 Garagen in Vollgeschossen bleiben bei GFZ unberücksichtigt
- 3.3 Höhenentwicklung der Bauten

4. Bauweise, Dachformen, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Bauweise Stützmauern
- 4.2 Leichte Vorbauten über Straße
- 4.3 Dachformen, -neigungen
- 4.4 Garagen nur auf überbaubarer Grundstücksfläche
- 4.5 Anrechenbarkeit der Garagengrundfläche

5. Denkmalschutz

- 5.1 Teilbereich I
- 5.2 Teilbereich II
- 5.3 Der übrige, südliche Bereich

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, Waldabstand, Außenanlagen

- 6.1 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft
- 6.2 Waldabstand
- 6.3 Außenanlagen

7. Wasserschutzgebiet

Anlage: Tabelle 1

- 3 -

1. Geltungsbereich

Diese textlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet dieses Bebauungsplanes "Rheingauer Straße" der Gemeinde Schlangenbad, das im Plan zeichnerisch festgelegt ist.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO - Sondergebiet Kur. Es dient nur seiner besonderen Zweckbestimmungen (§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete)

2.1.1 zulässig sind:

- o Klinikeinrichtungen für den Kurbetrieb
- o Arztpraxen
- o Sanatorien mit eigenen Kurmitteln
- o Hotels, Kur- und Pflegeheime, Fremdenheime, Pensionen
- o Alle Beherbergungsbetriebe dienen nur einem wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung: Einbau von Kochgelegenheiten in den einzelnen Zimmern, Apartments unzulässig - Abgeschlossenheitserklärungen (-bescheinigungen) nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) dürfen nicht erteilt werden.
- o Wohnungen von Betriebsinhabern, Personal- und Aufsichtspersonen
- o Versammlungsräume für Kurzwecke, auch Kongresse
- o die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bis 150 qm Verkaufsfläche), Schank- und Speisewirtschaften
- o kleinere Filialen des Dienstleistungsgewerbes wie: Bank- o. Sparkassenfilialen

- 2.1.2 Die für die Kurzwecke unerläßliche Ruhe für den Teilbereich I wird durch einen Planungs-Richtpegel entsprechend der Tabelle 4 Nr.5 der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) mit 45 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) für nachts festgesetzt, der durch keine Verursachung überschritten werden darf.
Für das restliche Plangebiet gilt entsprechend: 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) für nachts.
- 2.2 Gemeinbedarfsflächen
- o öffentliche Verwaltung, Rathaus
 - o Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 - o gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Rheumaklinik
 - o Post
- 2.3 WA -allgemeines Wohngebiet
- WA ist im Bereich der Flur 2 im rückwärtigen Bereich der SO-Kur für die zweite Bauzeile festgesetzt.
- Nach BauNVO ist eine II-geschossige Bauweise mit den zulässigen Höchstwerten 0,4 GRZ/ 0,8 GFZ festgesetzt.

-
- 2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 2.4.1 Der Stellplatznachweis ist nach gültiger Satzung für die jeweilige Nutzung auf eigenem Grundstück zu erbringen.
- 2.4.2 Sofern besondere Flächen für Garagenanlagen ausgewiesen sind, müssen zunächst und vorrangig diese Flächen für Stellplätze oder Garagen genutzt werden.
- 2.4.3 Sind die nach geltenden Satzungen nachzuweisenden Stellplätze auf eigenem Grundstück nicht unterzubringen, so kann die Gemeinde entsprechend der Ablösesatzung die Ablösung nach § 67 Abs. 7 IBO verlangen.
- 2.4.4 Garagengeschosse sind ebenerdig zur Straße nicht zulässig, es sei denn, sie haben eine straßenseitig vorgelagerte Nutzung von Läden, Büros oder Dienstleistungen.

Aus gestalterischen Gründen sollen die Garagen jedoch dem Erdgeschoßbereich (oder einem Geschöß darunter, nicht jedoch darüber) zugeordnet werden.

- 2.5 Nebenanlagen
- 2.5.1 Als Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für Tier- und Kleintierhaltung ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Ist eine der Festsetzungen durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Geschoßzahl und überbaubare Fläche (infolge Baulinien und Baugrenzen) höher ausgewiesen, als sie tatsächlich infolge der anderen Festsetzungen ausgenutzt werden kann, so ist diejenige Festsetzung maßgebend, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (s. jedoch 2.4.4).

3.3 Höhenentwicklung der Bauten, § 16(4) BauNVO

3.3.o Alle Grundstücksbebauungen in den Teilbereichen I und II sind auch speziell in der Höhenanpassung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

3.3.1.o Teilbereich I (s. Darstellung im Plan) Denkmalschutzgesetz § 18, Gesamtanlage

In diesem Teilbereich sind die maximal zulässigen Höhen der Trauf- und Firstlinien in Abhängigkeit der Gebäude untereinander und zum ansteigenden Straßenniveau festgelegt.

Für jedes Gebäude ist der jeweils nächstliegende östliche Bezugspunkt (BZ Pkt. 1-8) auf dem angrenzenden Bürgersteig für die zulässige Trauf- und Firstlinie der Straßenrand- und der separaten hinteren Bebauung maßgebend (s. beigegebene Tabelle 1).

Einzelne Dachtürme oder Mittelrisalite (- betonungen) dürfen jeweils bis max. 2,0 m über diese Höhen hinausgehen (z.B. bei Haus Nr.31 und 37), jedoch nur bis zu jeweils einer max. Ansichtsbreite von 3,0 m.

Die maximal zulässigen Höhen der Trauf- und Firstlinien dürfen jedoch nicht wesentlich unterschritten werden, damit das einheitliche Straßenbild erhalten und die zwingend festgesetzten 4 Geschosse erhalten bleiben. Siehe auch 3.3.o.

3.3.2.o Teilbereich II (s. Darstellung im Plan) Denkmalschutzgesetz § 9, Kulturdenkmal

In diesem Teilbereich sind keine exakten Höhen über NN festgesetzt. S. jedoch Pkt. 3.3.o

3.3.3.o Im restlichen Bebauungsplanbereich regelt sich die Höhenentwicklung der Bauten über die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die jedoch vom angrenzenden Bürgersteig aus angesetzt werden müssen.

-
4. Bauweise, Dachformen, überbaubare Grundstücksfläche, Stützmauern
- 4.1 Die Bauweise ist entsprechend der Charakteristik des Teilbereiches I (s. Plandarstellung) als geschlossene, sonst als offene festgesetzt.
- 4.2 Im Teilbereich I, Denkmalschutz § 18 DSchG., Gesamtanlage, ist eine mit offenen Gitterbalkonen und leichten Vorbauten gegliederte Fassadengestaltung typisch.
Um die geschlossene Fassadengrundlinie entlang der Rheingauer Str. erhalten zu können, wurde eine Baulinie festgelegt.
Darüber sollen im genannten Bereich leichte Gitterbalkone, Vorbauten und Erker im Charakter wie an älteren Vorbildern vorhanden, bis max. 1,8 m über die Baulinie auf die Straße hinausgebaut werden, § 23(2) BauNVO.

Dies gilt auch entsprechend für die Grundstücke Rheingauer Str. 23, 33 und 35 z.T., und 37 bis 43, bei denen diese leichten Vorbauten jedoch z.T. durch Grundstücksvorsprünge auf eigenem Grundstück möglich sind.
- 4.3 Im Teilbereich I und II (s. Plandarstellung) sind an der Straßenrandbebauung nur Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 35° zulässig.
Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt. Zwerchgiebel und Aufbauten für Einzel- oder Mittelbetonung sind zulässig (s.3.3.1.1).
Die Abstimmung mit der Nachbarbebauung ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. (s.Pkt. 5)
- 4.4 Über die mit Baulinien und Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche hinaus sind überdachte Stellplätze und Garagen zusätzlich nicht zulässig.
- 4.5 Ihre Grundfläche wird auf die rechnerisch zulässige überbaubare Grundfläche nicht angerechnet.
- 4.6 Stützmauern. Das Errichten von Stützmauern ist auf das absolute Mindestmaß zu beschränken und in landespflege- risch vertretbarer Oberflächengestaltung auszuführen.

5. Denkmalschutz . Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BBauG

5.0 Das Bebauungsplangebiet ist in zwei Teilbereichen dem Denkmalschutz unterstellt. Alle genehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 16 DSchG sind dem Landesamt für Denkmalpflege zur Genehmigung vorzulegen.

5.1 Teilbereich I (siehe Bereichsdarstellung im Plan)
Rheingauer Str. 23 - 43, Gesamtanlage nach § 18 DSchG

5.2 Teilbereich II (siehe Bereichsdarstellung im Plan)
Rheingauer Str. 17 - 23, Kulturdenkmäler nach § 9 DSchG

5.3 Der übrige, südliche Bereich, Hinweise
Für das Postgebäude Rheingauer Straße 5 wird die Aufnahme in die Denkmalliste beantragt.

Das Erscheinungsbild dieses Gebäudes soll in der Geschossigkeit und Dachform zur Straße und zu den beiden Seiten hin erhalten bleiben. Im hinteren Bereich ist ein Anbau in der Art des Gebäudes zulässig.

-
6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, Waldabstand, Außenanlagen
- 6.1 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft
- 6.1.1 Innerhalb des Bebauungsplanes stehen folgende Einzelbäume bzw. Baumgruppen unter Erhaltungsschutz (postalische Nr.):
 Rheingauer Str. 11 : 1 Tanne
 17 - 19: 1 Gruppe von 4 Tannen und 2 Solitär-Tannen
 (Rathaus) 23 : 1 Gruppe von 3 Zypressen, 1 Platane
- 6.2 Waldabstand
- 6.2.1 Gemäß § 9 Abs. 5 BBauG müssen innerhalb des durch Er-
 laß vorgegebenen und mit der Forstbehörde abgestimmten
 Waldabstandes ab Forstgrenze für die statische Sicher-
 heit der Gebäude besondere Vorkehrungen getroffen werden.
 Dies bezieht sich insbesondere auf die statische Verstär-
 kung der tragenden Bauteile, damit die Gefahr von mög-
 licherweise umfallenden hohen Bäumen abgewendet
 werden kann.
- 6.3 Außenanlagen
- 6.3.1 Alle Freiflächen auf privaten und öffentlichen Baugrundstücken
 sind, soweit sie nicht überbaut oder als notwendige Steilplätze
 oder Zufahrten befestigt werden, spätestens 1 Jahr nach Beendi-
 gung der Bauarbeiten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3.2 Bei der Befestigung ist (Natur-) Pflaster in Sandbettung der
 Vorzug vor gegossenen Belagsarten zu geben.
7. Wasserschutzgebiet. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BBauG.
- 7.1 Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone B (Schutz gegen
 quantitative Beeinträchtigung) des mit Gutachten vom 4.9.1975
 (AZ.: 342-562/75 Stg/Str) vorgeschlagenen Heilquellenschutzge-
 bietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Schlangenbad.
- 7.2 Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände bzw. solche, die
 das Grundwasser erreichen, sind in der Zone B bedenklich und daher
 genehmigungspflichtig beim Hessischen Landesamt für Bodenforschung,
 Wiesbaden, Leberberg 9, Tel. 06121/ 53 70.

Bebauungsplan "Rheingauer Str.", Schlangenbad

Höchstzulässige Höhe über Bezugspunkt

Tabelle 1

Postale Nr. Rheingauer Str.	Flur: Flurstück:	Bezugspunkt		Straßenrandbebauung				hintere Bebauung		
		Nr.	Höhe über NN	zulässige Zahl der Vollgesch.	Traufe max.m	Firstlinie max.m	zulässige Zahl der Vollgesch.	Traufe max.m	Firstlinie max.m	
43	2 : 3/2	①	303,70	IV	11,00	15,25	-	-	-	
41	2 : 3/3	②	ca 302,80	IV	11,80	16,10	-	-	-	
45	2 : 6/2+17/6	②	ca 302,80	-	-	-	II	11,00	15,25	
39	2 : 7/1	③	ca 301,90	IV	12,00	17,00	II	12,00	17,00	
37	2 : 10/3	④	ca 299,55	IV	12,20	15,50	II	12,20	15,50	
35	2 : 11/7+17/8	⑤	ca 297,86	IV	13,15	17,55	I	13,15	15,65	
33	2 : 13/2+12/5 etc	⑥	ca 296,50	IV	11,00	14,00	-	-	-	
31	2 : 14/1	⑦	ca 296,25	IV	11,00	14,20	-	-	-	
29	9 : 33/2+31/2	⑦	ca 296,25	IV	13,00	16,80	-	-	-	
27	9 : 32/2	⑦	ca 296,25	IV	13,00	16,80	-	-	-	
25	9 : 23/2	⑧	ca 293,70	IV	13,00	16,80	-	-	-	

Als Festpunkt für diese Höhenvermessung wurde der Mauerbolzen am Postgebäude (Rheingauer Str. 5) an der südöstlichen Gebäudeseite (0,19 m vom Hauseingang entfernt) nach Angabe des Bauamtes mit 278,673 m über NN eingesetzt.

Unter hinterer Bebauung ist die zulässige freistehende Bebauung im hinteren Grundstücksbereich der Grundstücke Rheingauer Str. 35 - 45 zu verstehen.

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.03.1983 übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den **20. MAI 1988**

Katasteramt
Im Auftrag



[Handwritten signature]

Die Gemeindevertretung hat am 12.11.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach der Ablehnungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 05.02.1985 hat die Gemeindevertretung am 02.10.1985 den Wiedereintritt in das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 2 a Abs.6 BBauG beschlossen.

Schlangenbad, den 26.05.1988



[Handwritten signature]
Reuther
Bürgermeister



Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken zur 1. öffentlichen Auslegung am 29.08.1984 nach § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken zur 2. öffentlichen Auslegung (Wiedereintritt in das Verfahren) am 10.02.1988 nach § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Schlangenbad, den 26.05.1988



[Handwritten signature]
Reuther
Bürgermeister

Anzeigevermerk nach § 11 Abs. 3 BauGB:

"Die Wirkung des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist mit Ablauf des 03.09.1988 eingetreten."

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag

(Siegel)

gez. Strauch

Anzeigevermerk nach § 11 Abs. 3 BauGB:

"Die Wirkung des § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist mit Ablauf des 03.09.1988 eingetreten."

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag

[Handwritten signature]



Der Entwurf des Bebauungsplans hat zur 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.06.1984 bis 19.07.1984 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.06.1984 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes nach Wiedereintrittsbeschluß hat zur 2. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 06.01.1986 bis 06.02.1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12.1985 bekanntgemacht.

Schlagenbad, den 26.05.1988



Reuther

Reuther
Bürgermeister



Der angezeigte Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht auf Dauer bereitgehalten.

Anzeigevermerk und Bereithaltungsort wurden am **18. Okt. 1988**

öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

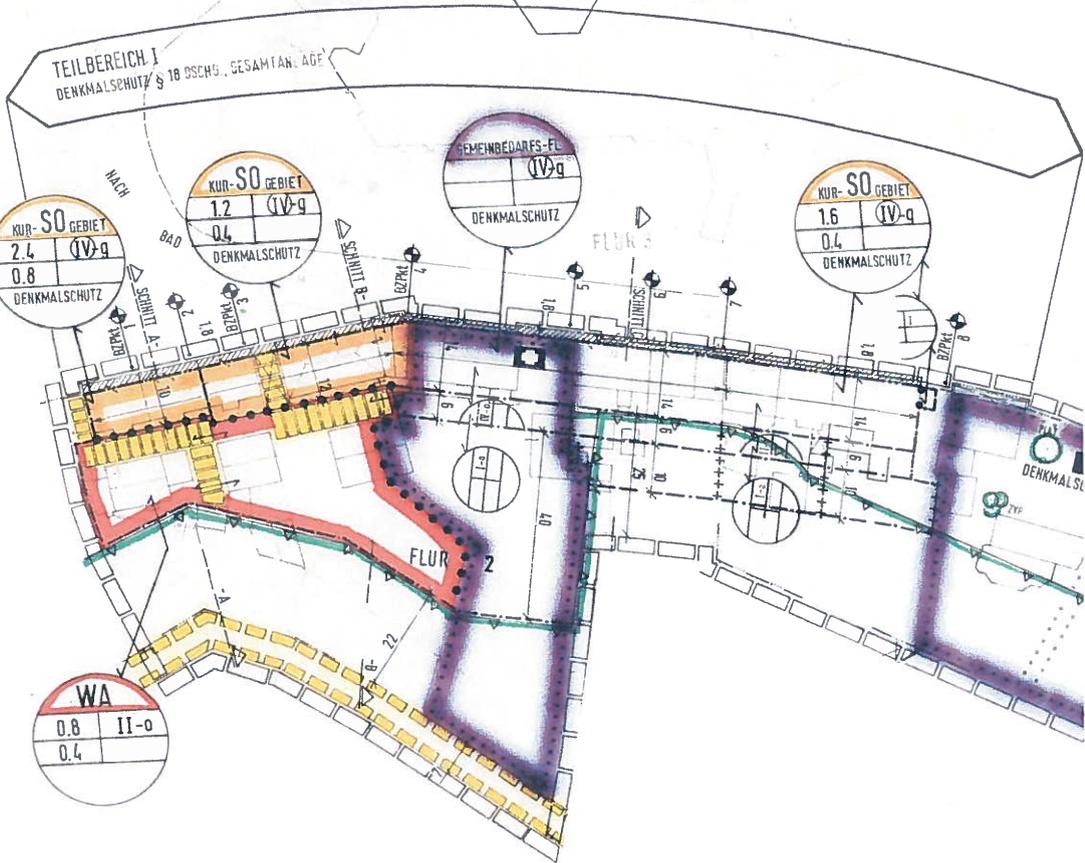
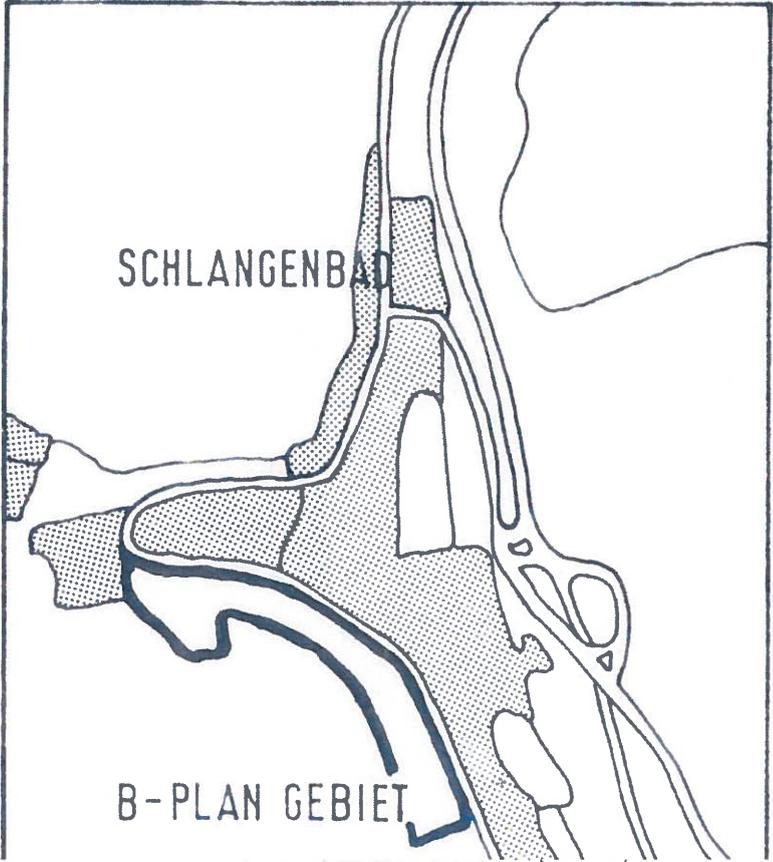
Schlagenbad, den **18. Okt. 1988**



Reuther

Reuther
Bürgermeister

LAGEPLAN



TEILBEREICH II
DENKMALSCHUTZ § 9 DSCMD, KULTURDENKMÄLER



KUR-SO GEBIET	
1.6	V - 0
0.4	

KUR-SO GEBIET	
2.4	VIII - 0
0.4	

KUR-SO GEBIET	
1.5	V - 0
0.4	

GEMEINDEARTS-§ 1	
1.0	III - 0
0.4	
DENKMALSCHUTZ	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 DSCMD	

DENKMALSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ

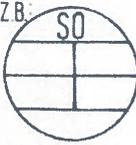
FLUR 9

FLUR 8

FLUR 13

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Z.B.  SO - SONDERGEBIET ALS KURGEBIET §11 BAU NVO
WA - ALLGEMEINES WOHN- GEBIET §4 BAU NVO

 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF:

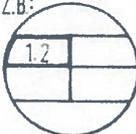
 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG (RATHAUS)

 KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

 GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

 POST

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Z.B.  MAXIMALE GESCHOSS - FLÄCHENZAHL

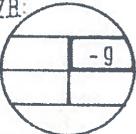
 MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL

 MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ⓍIV - ZWINGEND

 TEILÄNDERUNG EINER NUTZUNGSFESTSETZUNG
Z.B.: NUR ZAHL DER GESCHOSSE ÄNDERT SICH, ANDERE FESTSETZUNGEN BLEIBEN WIE IN DER HAUPTFESTSETZUNG, SIEHE PFEILBEZUG

 ZULÄSSIGE ÜBERBAUUNG DER STRASSEN - FLACHE, BZW. DER BAULINIE IN ERD - UND OBERGESCHOSSEN DURCH LEICHTE BALKONE, ERKER ETC. MAXIMALE TIEFE 1.80 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

Z.B.  g = GESCHLOSSENE BAUWEISE
o = OFFENE BAUWEISE

+++++ TEIL EINER NACHBARSCHAFTSGRENZE IN SONST OFFENER BAUWEISE, AN DIE ANGEBAUT WERDEN DARF

- · - · - · - BAULINIE

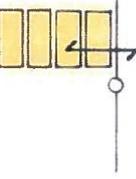
- · - · - · - BAUGRENZE

← → FIRSTLINIEN

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:

Z.B.  GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGE

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART ODER DES MASSES DER NUTZUNG

 MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, ZUGUNSTEN DES PFEILBEZOGENEN GRUNDSTÜCKES

VERKEHRSFLÄCHEN:

 ÖFFENTLICHER WEG -
WANDERWEG

 GEBÄUDEDURCHFART

 GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGPLANS

 GA - GARAGENBAUTEN



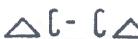
ZU ERHALTEN-
DER BAUM

P - PLATANE
T - TANNE
ZYP - ZYPRESSE

KENNZEICHNUNG UND RICHTLICHE
ÜBERNAHME:

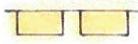
 FLURGRENZEN

Z.B.:
 BZP kt
4
BEZUGSPUNKT MIT NUMMER
MASSGEBEND FÜR DIE ZU-
LÄSSIGEN HÖHEN DER AN-
GRENZENDEN BEBAUUNG
(SIEHE TEXTLICHE FEST-
SETZUNGEN)

 C - C
LAGE EINES SCHEMASCHNIT-
TES (SIEHE ERLÄUTERUNG
DES PLANES)

DAS GESAMTE PLANGEBIET LIEGT
IM WASSERSCHUTZGEBIET ZONE B
S. TEXTL. FESTSETZG. 7.

 WALDABSTANDSGRENZE


 LEITUNGSTRASSE

MASSTAB 1:500



NORD

0

10

25

50

m

**MICHAELSEN
UND
MICHAELSEN**

**DIPL. - ING., ARCHITEKTEN
PLANUNGSBÜRO
6200 WIESBADEN (0 61 21)
DANZIGER STR.41 54 00 75**