



GEMEINDE SCHLANGENBAD

BEBAUUNGSPLAN

„TAUNUS WUNDERLAND“

SCHLANGENBAD-WAMBACH

Satzung

nach § 10 Baugesetzbuch

gemäß dem Beschluß der Gemeindevertretung

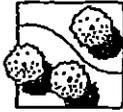
vom 15. Dezember 1999

Träger: Gemeinde Schlangenbad
Rheingauer Str. 23

65388 Schlangenbad

Datum Bürgermeister Detlev Sieber

Auftragnehmer:



**HERRCHEN
& SCHMITT**

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Schützenstr. 4 65195 Wiesbaden
Fon 0611 30 21 75 Fax 0611 37 96 40

27.12.99

Datum

Dieter Herrchen
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dieter Herrchen
Dipl.-Ing. Thomas Wenzler

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Teile:

- I Plan mit zeichnerischen Festsetzungen
- II Textliche Festsetzungen
- III Begründung zur zeichnerischen und textlichen Festsetzung

als naturschutzfachliche Planungs- und Abwägungsgrundlage:

- IV Grünordnungsplan in Text und Karte

II Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Taurus Wunderland“ der Gemeinde Schlangenbad, Rheingau-Taunus-Kreis

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet Freizeitpark (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes -Freizeitpark- sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierzu gehören Freizeitanlagen wie Fahrgeschäfte, Einrichtungen zur Bewirtung, Schank- und Speisewirtschaften sowie zugehörige Einrichtungen für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparks.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes die Wohnnutzung nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Hausmeister, Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Aufenthaltsräume für diese Benutzergruppe sind ebenfalls zulässig. Wohnnutzungen und Einrichtungen für die Verwaltung des Freizeitparks sind nur in der Baufläche I zulässig. In der Baufläche I sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die Haltung von Haus- und Nutztieren ist unter Beachtung von § 51 HBO zulässig. Die Haltung von Tieren, welche unter dem Vorbehalt einer artenschutzrechtlichen Genehmigung stehen, ist nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Die Festsetzung von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Baufläche	I	II	III	IV	V	VI	VII
Art der baulichen Nutzung	SO						
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	0,6	0,6	0,3	0,5	0,4	0,6	0,25
Baumasse (§ 21 BauNVO)	2,5	2,5	2,0	4,5	2,5	4,0	1,5

Zur Ermittlung des auf die Baumassenzahl umzulegenden Volumens sind die Außenabmessungen der Gebäude oder anderer baulicher Anlagen und Fahrgeschäfte heranzuziehen. Öffnungen und Zwischenräume bleiben unberücksichtigt.¹

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 sind Nebenanlagen nicht zulässig.

¹ Die auf der Grundlage einer befristeten Genehmigung in Baufläche IV errichtete Achterbahn (sog. Taurusblitz oder Wilde Maus) ist in den Bestand aufgenommen und bei der Bemessung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl in der Festsetzung berücksichtigt.

Nebenanlagen werden in vollem Umfang auf die Festsetzungen der Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

Flächen für Nebenanlagen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 50 HBO)

Notwendige Stellplätze für Besucher des Freizeitparks befinden sich auf Flurstück 6/3 des Sondergebietes. Auf der Fläche ist ein Angebot von ca. 200 Pkw-Stellplätzen bereitzuhalten.

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

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Freizeitparks und der Andienung des Parkplatzes. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Erreichung des Forstweges (Gemeindeweg), die forstliche Bewirtschaftung des Waldes und für die Erholung offenzuhalten. Eine Einschränkung dieser Nutzung und der Zugänglichkeit darf durch den Betrieb des Freizeitparks nicht eintreten.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zum Anschluß des Sondergebietes an die öffentliche Verkehrsfläche sind Einfahrten und Einfahrtsbereiche festgesetzt. Bei einer Verlegung von Einfahrten im Rahmen der festgesetzten Möglichkeiten sind freiwerdende Flächen zurückzubauen und gärtnerisch anzulegen (vgl. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Ein weiterer Zugang und eine Zufahrt auf der Südostseite des Parks dienen ausschließlich der Feuerwehr, zur Erreichung des Geländes. Eine andere Nutzung dieser Zugänge als aus Gründen des Brandschutzes und der Brandbekämpfung ist nicht zulässig.

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufes ist das im Baugebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu verwenden oder unter Gewährleistung einer vollständigen Bodenpassage nach den Bestimmungen der Wasserbehörde zu versickern. Innerhalb des Sondergebietes kann der vorhandene Graben nach entsprechender Gestaltung und Modellierung diese Funktion übernehmen.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Fläche zwischen Parkgelände und Landesstraße (L 3037) ist als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der privaten Grünfläche sind Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Sie dienen der Einbindung des Sondergebiets in die umgebende Landschaft.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen sind durch die Ermittlung eines Grünvolumens (Grünvolumenzahl GVZ) nach fachplanerischer Vorgabe des Grünordnungsplanes bestimmt. Demnach ist zur Kompensation des Eingriffs insgesamt ein Grünvolumen von 18.740 m³ zu schaffen. Der Ausgleich kann aufgrund der gegebenen Situation

(waldartiger Baumbestand, Schattendruck, bereits gegebene hohe Ausnutzung) im Sondergebiet nicht vollständig erbracht werden.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Baum- und Strauchpflanzungen) wird ein Grünvolumen von 10.636 m³ im Sondergebiet realisiert und anrechenbar.

Auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB wird die erforderliche Kompensation des Eingriffs durch eine Ersatzmaßnahme vorgenommen.

Das Kompensationserfordernis der externen Ersatzmaßnahme umfaßt insgesamt ein Grünvolumen von 8.202 m³.

Die Maßnahmen bestehen in der Anlage von mind. 3-reihigen Windschutzhecken mit einzelnen eingestreuten Bäumen 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche) in einer Breite von ca. 4,50 m.

Bei einer Breite von 4,50 m und einer für die Berechnung des Volumens anzunehmenden Höhe der Hecke von durchschnittlich 3,5 m ergibt sich ein Grünvolumen von 15,75 m³ pro laufendem Meter Hecke.

$8.202 \text{ m}^3 : 15,75 \text{ m}^3 = 520$ laufende Meter Hecke in der o. g. Ausbildung.

Die Maßnahme wird in der Gemarkung Hausen auf den folgenden Grundstücken durchgeführt:

Flur 7, Flurstücke Nr. 145, 152 und 154.

Die Maßnahme hat insgesamt einem Flächenbedarf von ca. 2.340 m².

Die Maßnahme findet auf Flächen statt, die sich im Eigentum der Gemeinde Schlangenbad befinden und die im Rahmen der Flurneuordnung Hausen vorgesehen waren bisher jedoch nicht realisiert wurden. Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben des Landschaftsplans der Gemeinde Schlangenbad.

Entsprechend dem Fortschritt der Bautätigkeiten im Taunus Wunderland ist eine zeitliche Staffelung der Ersatzmaßnahme möglich.

Die Durchführung der Maßnahme wird nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch einen städtebäulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer des Freizeitparks und der Gemeinde abgesichert.

Im gesamten Sondergebiet ist der Einsatz von Herbiziden nicht zulässig.

In den von Bäumen oder Sträuchern überstandenen Flächen ist das Falllaub zum Schutz des Bodens und der Tierwelt zu belassen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Die Nutzungen im Sondergebietes entsprechen einer gewerblichen Nutzung. Bei der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete mit tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) heranzuziehen.
- b) Lärmemittlernde Fahrgeschäfte und sonstige Anlagen, die Störungen durch Lärm in der Umgebung hervorrufen können, sind nach dem jeweiligen Stand der Technik so auszurüsten, daß unnötige und vermeidbare Lärmeinwirkungen vermieden werden. Ungeachtet dessen gelten die Bestimmungen zum Arbeitsschutz.

Anpflanzen von Sträuchern und das Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Außenabgrenzung des Plangebietes sind in den entsprechend festgesetzten Abschnitten, Strauchpflanzungen in einer Breite von 3 bzw. 5 Metern anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb des Gehölzstreifens ist auf einer Fläche von 3 m² je ein Strauch in der Qualität 4-5 Triebe 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind unter Beachtung der Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen. Auf die Gehölzauswahlliste des Grünordnungsplanes wird hingewiesen. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten wird die Pflanzung unterbrochen.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sollen mit Laubgehölzen nach der Empfehlung des Grünordnungsplanes erfolgen. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 16-20 cm aufweisen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO in der Fassung vom 20.12.1993)

Bebauung der Grundstücke (§ 4 HBO)

Nach § 4 Abs. 4 HBO ist bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Oberfläche und Höhenlage des Grundstückes nicht zu verändern, um eine Beeinträchtigung bzw. Störung des Baumbestandes und des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Schaffung künstlicher Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche, dürfen die Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes um nicht mehr als 3,00 m verändern. Der Höhenverlauf des Geländes ergibt sich aus den in der Karte zum Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien und Höhenpunkten. Böschungen sind so zu gestalten, daß eine dauerhafte Begrünung ermöglicht wird.

Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken (§ 5 HBO)

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt ausgehend von der öffentlichen Erschließung. Auf der Südostseite des Geländes sind entsprechend der Darstellung im Plan eine Zufahrt und ein Zugang ausschließlich für Zwecke des Brandschutzes und der Brandbekämpfung zulässig.

Abstandsflächen und Abstände (§ 6 HBO)

a) Wegen der erforderlichen Eingrünung des Sondergebietes ist nach § 6 Abs. 1 HBO aus Gründen der Vermeidung von Störungen des Landschaftsbildes an den Außengrenzen des Sondergebietes und vollständig innerhalb des Sondergebietes und auf den Grundstücken selbst eine Abstandsfläche von mindestens 3,0 m bzw. 5,0 m einzuhalten, soweit sich nicht aus anderen Regelungen der HBO eine größere Abstandsfläche ergibt.

In den Bereichen, in denen das Sondergebiet an den Wald angrenzt, gilt eine Breite der Abstandsfläche von 5,0 m. In allen anderen Bereichen sind 3,0 m vorzusehen.

Innerhalb der Mindestabstandsfläche sind mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie keine den Boden vollständig oder teilweise versiegelnden Befestigungen zulässig.

Entsprechend § 9 Abs. 1 HBO sind die Grundstücksfreiflächen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu unterhalten (vgl. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Regelungen des hessischen Nachbarrechts bleiben hiervon unberührt.

b) Nach § 6 Abs. 15 HBO ist zwischen baulichen Anlagen und Wäldern zur Vermeidung einer Gefahr ein Abstand zu wahren. Der erforderliche Abstand baulicher Anlagen zum Wald bemißt sich nach der voraussichtlich erreichbaren Höhe der Waldbäume.

Der Waldabstand gilt für Gebäude und Gebäudeteile, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Nach dem Gem. Erlaß vom 19. Juli 1983 (StAnz. S. 1762), erneut in Kraft gesetzt mit Erlaß vom 22. Dezember 1993 (StAnz. 1994 S. 281), beträgt der Regelabstand 35 m. Vorhaben, die innerhalb der Abstandsfläche durchgeführt werden sollen, unterliegen einer entsprechenden Beschränkung nach § 6 Abs. 15 HBO und sind im Einzelfall daraufhin zu prüfen. Nicht zulässig sind innerhalb des Waldabstandes Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, dies sind im Sondergebiet Wohngebäude, Gaststätten, Imbisse oder Kioske.

Werden Genehmigungen befristet erteilt, so kann sich die Bemessung des Waldabstandes nach der im Genehmigungszeitraum voraussichtlich erreichbaren Höhe der Waldbäume bemessen.

Einfriedung der Grundstücke (§ 10 HBO)

Das Gelände des Freizeitparkes ist einzufrieden. Für die Gestaltung der Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun oder ein Knotengittergeflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zu verwenden (§ 12 Abs. 2 Satz 1 HBO). Mauern oder geschlossene, nicht transparente Einfriedungen aus anderen Materialien (Bretter- oder Lattenzäune) sind nicht zulässig. Die Einfriedung kann bis zu 3 m von der äußeren Grenze des Sondergebietes zurückweichen und damit in die eingrünende Bepflanzung integriert werden.

Gestaltung (§ 12 HBO)

a) Nach § 12 Abs. 1 HBO gelten für die Bauflächen I und II folgende Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 HBO.

- Hauptbaukörper sind mit der Traufe parallel zur Straße (L 3037) auszurichten.
- Die Gebäude verfügen über maximal zwei Vollgeschosse.
- Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 55 Grad auszubilden. Die Dachdeckung ist aus Schiefer, roten oder rotbraunen Dachziegeln herzustellen. Im Regelfall sind Dachgauben statt Dachflächenfenster herzustellen.
- Fenster sollen mit Klappläden ausgestattet werden.
- Es sind landschaftstypische Materialien wie Naturstein, Schiefer-, Ziegelmauerwerk, Holz und Putz in zurückhaltender Materialfülle zu verwenden.

b) Im gesamten Sondergebiet sind Baukörper, die mit einer Länge von über 30 m errichtet werden, stark zu gliedern. In der Fassade sind Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens 3,00 m Tiefe und 6,00 m Breite einzuplanen, so daß maximal 30 m lange ungegliederte Fassadenfronten verbleiben.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen in bezug auf die Farbgestaltung so anzulegen, daß überwiegend gedeckte Farben in landschaftsangepaßten Farbtönen Verwendung finden.

Anlagen der Außenwerbung (§ 13 HBO)

a) Das Errichten und Betreiben von sog. Skybeamern oder Lichtfinger ist im Sondergebiet nicht zulässig.

b) In der Baufläche VI sind Anlagen der Außenwerbung, insbesondere Lichtwerbungen i. S. v. § 13 Abs. 1 HBO nicht zulässig.