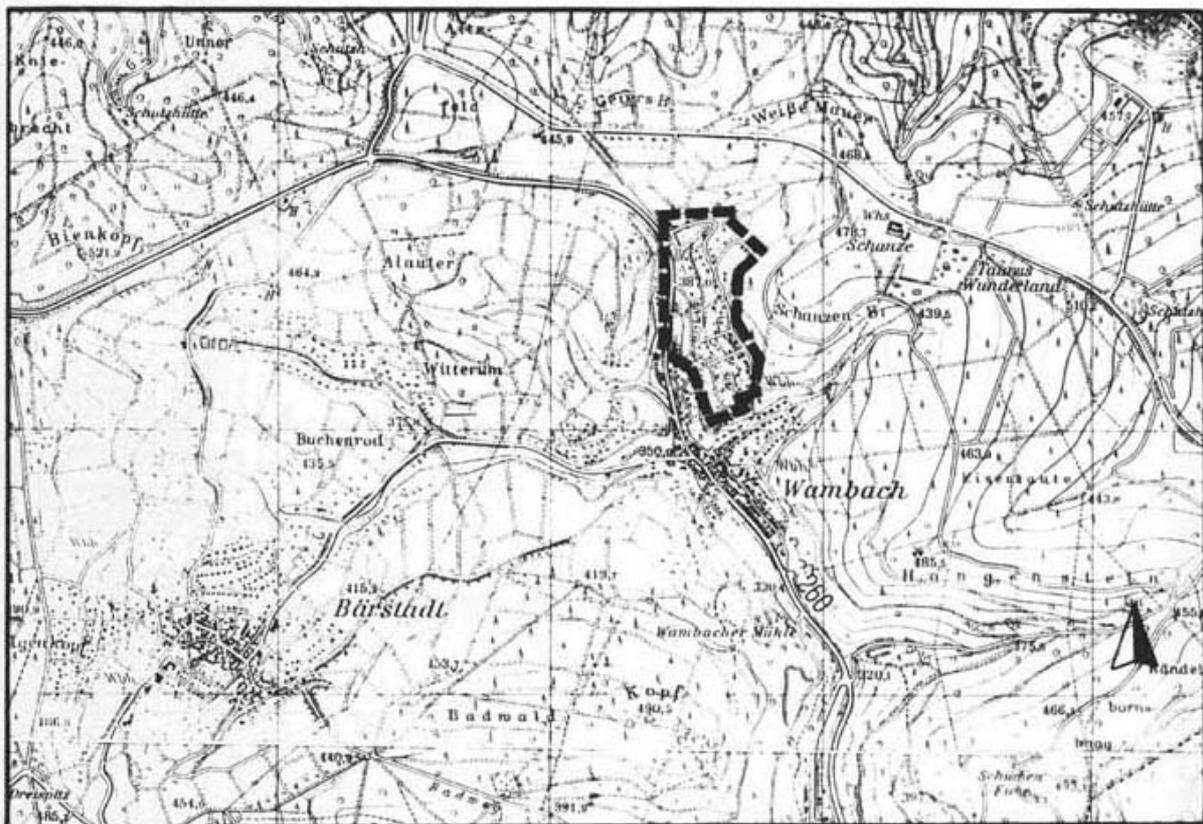


GEMEINDE SCHLANGENBAD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "WAMBACH NORD"

M. 1: 1.000

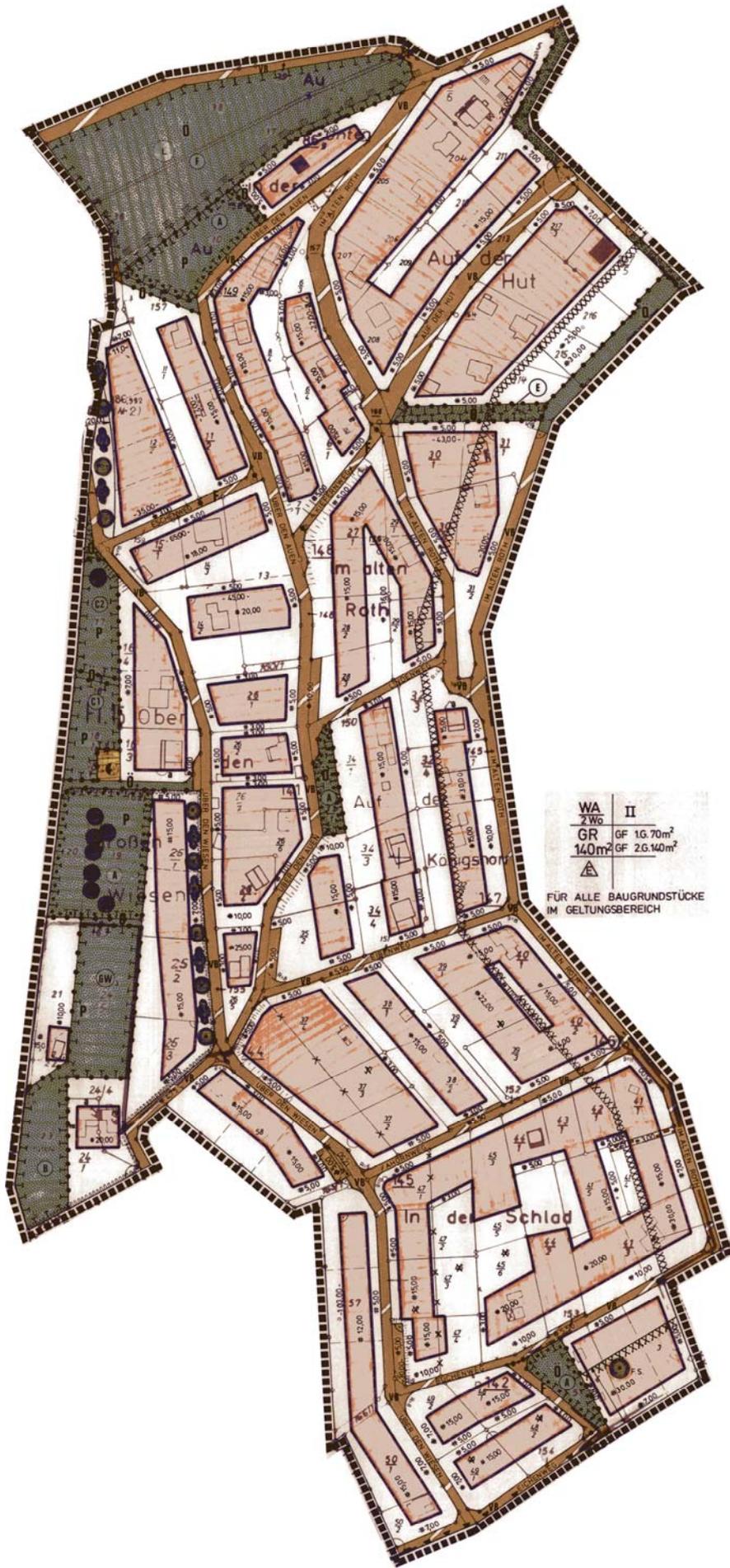


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:25.000

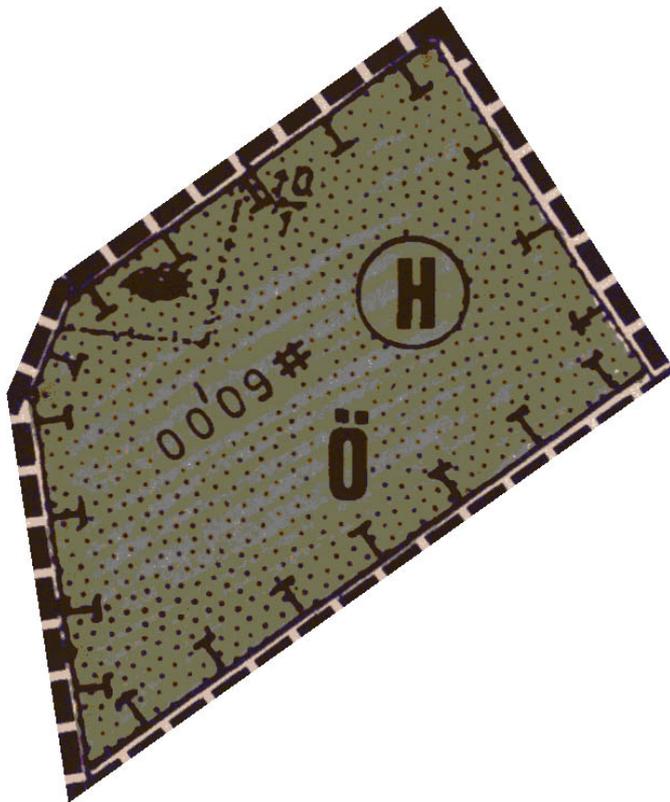
**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
DR.-ING. H. THÜNKER · DR.-ING. B. HECKENBÜCKER
NEUER MARKT 38 · 53340 MECKENHEIM · TEL.: 02225/2013**

Stand:

Satzung Juli 1998



WA	II
2 Wo	
GR	GF 1G.70m ²
140m ²	GF 2G.140m ²
	
FÜR ALLE BAUGRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH	



gemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

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, Anlageband zum BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991.
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2010).
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 des 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 Kommunalwahlrechts vom 25.09.1996 (GVBl. II S. 382) und daraus folgende Satzungen.

INHALT BauGB

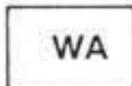
§ 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26

§ 9 (2), (3), (5), (6), (7) und (8)

§ 9 (4) in Verbindung mit der HBO

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 u. §§ 16 u. 17 BauNVO

GF

Geschoßfläche in m² als Höchstmaß

GR

Grundfläche in m² als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstgrenze

BAUWEISEN, -LINIEN U. -GRENZEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

a

auf vorhandener Gebäudekante
als geometrischer Bezug

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Mischprinzip von Fahr-
und Fußgängerverkehr



Fußweg



Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12 u. 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen,
für die Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie
für Ablagerungen



Elektrizität
US Umformerstation

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen

Ö

Öffentlich

P

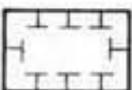
Privat

WASSERFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 16 BauGB

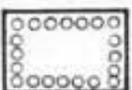


Abgrenzung Wasserschutzzone 3

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB



Flächen für Maßnahmen



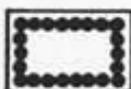
Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bäume erhalten



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

GEH.- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB



zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 41/5

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (5), (6) UND (7) BAUGB, BAUNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



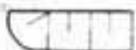
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



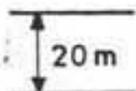
aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorh. Böschung



Bauverbotszone gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 FStrG



Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (Waldabstand)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nr. 2 Sonstige nicht storende 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 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche von 140 m² durch Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
sowie
- 3. durch die Hälfte der auf die Grundfläche anzurechnenden Flächen von freiauskragenden Balkonen und nicht unterbauten Terrassen

höchstens bis zu 100 m² überschritten werden darf.

Eine weitere Überschreitung um maximal 100 m² für notwendige Zufahrten ist zulässig, soweit diese in wasserdurchlässigen Deckmaterialien hergestellt sind und der Abstand der Baugrenze auf dem Grundstück von der erschließenden Straße, 25,0 m überschreitet.

2.2 Größe der Geschoßfläche

Die zulässige Geschoßfläche ist für das 2. Geschoß mit 140 m² und für das 1. Geschoß mit 70 m² festgesetzt.

Als 2. Geschoß gilt das oberste Vollgeschoß. Als 1. Geschoß gilt, unabhängig von der Vollgeschossigkeit das Geschoß unter dem obersten Vollgeschoß (2. Geschoß).

Ausnahmsweise kann die Geschoßfläche des 1. Geschosses bis zu 70 m² überschritten werden, wenn diese Flächen nicht der Errichtung von Aufenthaltsräumen dienen.

Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Berechnung der Größe der Geschoßflächen mitzurechnen sind.

Gemäß § 16 (6) BauNVO kann die Geschoßfläche durch Aufenthaltsräume in Dachgeschossen um maximal 100 m² überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 festgesetzt.

**3. Überbaubare Flächen, Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie zum Beispiel Sicht- und Lärmschutzwände, Pergolen u.a. sind entsprechend § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.a. bis zu 15 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird auf 750 m² festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind Baugrundstücke, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes laut Grundbuch kleinere Grundstücksflächen aufweisen.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Erschließungsflächen nach dem Mischungsprinzip gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85) festgesetzt.

Die im Plan mit F bezeichneten Verkehrsflächen dürfen nicht befahren werden, d.h. diese Flächen dürfen nicht für An- und Abfahrten zu oder von Garagen, Stellplätzen und Grundstücksflächen herangezogen werden.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung sind in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Sie dürfen nur befahren werden, um notwendige Pflegemaßnahmen auf den Maßnahmenflächen durchführen zu können und von Fahrzeugen, die im Dienste der Ver- und Entsorgung stehen. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ebenfalls zulässig.

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

8.1. Auf den als Fußweg ausgewiesenen Flächen sind Veränderungen des Pflanzenbestandes nicht zulässig. Ausbesserungen sind nur zulässig, wenn sie der Erhaltung des heutigen Zustandes in Bauart und benutzter Breite entsprechen.

8.2. Anwendungen von Bioziden und Mineraldüngern sind im Plangebiet unzulässig. § 22 (2) HeNatG bleibt unberührt.

8.3. Auf Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend Pflan-

zungen vorzunehmen, die geeignet sind, Bodenerosion zu vermeiden.

- 8.4. Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind allein mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deckschicht oder mit Belägen hohen Öffnungs- und Fugenanteils zu befestigen.

- 8.5. Die Maßnahmenfläche (F) ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Dazu ist die Fläche zweimal jährlich nicht vor dem 15.06. und vor dem 15.09. zu mahen. Das Mahdgut ist von der Fläche einzuholen und entlang der südlichen Grenze des Fl. St. 37 in Haufen aufzuschichten (Askulapnatterbiotop). Eine extensive Nutzung ist ebenfalls zulässig. Die Mahd ist dann nicht vor dem 15.5. zulässig. Die Weidenutzung darf die Grasnarbe nicht flächig schädigen.

Nasse Bereiche und Bereiche mit Dauerüberstauung innerhalb der Fläche sind von der Mahd bzw. der Nutzung auszunehmen. Böschungen sind abschnittsweise mit Gehölzen bis zu 10 Stück pro Gruppe aus heimischen, standortgerechten Arten aus der Pflanzenliste zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 10 Gehölze auf 100 m² Böschung zu setzen.

Hier sind auch einzelne Lesestein- und Totholzhaufen anzulegen (Askulapnatterbiotop).

- 8.6. Die Maßnahmenfläche (E) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Initialpflanzungen sind pro 100 m² 10 Straucher verschiedener Arten aus der Pflanzenliste als Gruppen zu pflanzen. Der seitliche Rückschnitt ist zulässig.

- 8.7. Die Maßnahmenflächen (C1) und (C2) sind als Extensivgrünland zu unterhalten. Die Mahd oder die Nutzung sind entsprechend den Festsetzungen unter I. 8.5. durchzuführen.

- 8.8. Für den Straßenbau zu rodende Gehölze über 10 cm Stammdurchmesser sind durch Pflanzung von Gehölzen der Pflanzenliste im Straßenraum auszugleichen. Die Summen der Stammdurchmesser der zu pflanzenden und der gerodeten Gehölze haben sich zu entsprechen.

- 8.9. Innerhalb der Maßnahmenfläche (H) ist eine Extensivwiese anzulegen und zu unterhalten wie unter I. 8.5. aufgeführt. Außerdem sind 6 Strauchgruppen von je 15 Strauchern verschiedener Sorten der Pflanzenliste unter I.9.8. an den Rändern der Wiese zu pflanzen.

- 8.10. Zeitpunkt zur Durchführung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 8 und 8 a BNatSchG):

Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sind spätestens in dem auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahr fertigzustellen.

Für den Eingriff durch Verkehrsflächen sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (E), (G1) und (G2) sowie die Festsetzung I.8.8. durchzuführen.

Für Eingriffe auf den privaten Baugrundstücken sind die privaten Grundstücke gemäß den Pflanzgeboten unter I 9.2. zu bepflanzen und die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (F) durchzuführen.

Zusätzlich sind die Maßnahmen innerhalb der externen Maßnahmenfläche **(H)** durchzuführen.
Der Festsetzung 9.1. ist Folge zu leisten.

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

- 9.1. Vorhandene heimische Laubgehölze (s. Pflanzenliste) sind auf Dauer zu erhalten. Heimische Laubbäume und -sträucher auf den privaten Grundstücken, die wegen Baumaßnahmen unausweichlich gerodet werden müssen oder stark beschädigt werden, sind durch Gehölze gleicher Art und Anzahl auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres nach der Rodung oder Schädigung nachzupflanzen. Dabei muß der Gesamtstammumfang der nachzupflanzenden Laubbäume mindestens dem Stammumfang der gerodeten Laubbaume in 1 m Höhe über dem Wurzelhals entsprechen.
- 9.2. Die privaten Grundstücke sind bis auf notwendige Eingangsbereiche und Zufahrten auf einer Breite von mindestens drei Metern geschlossen mit Gehölzen vorzugsweise aus der Pflanzenliste zu umpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m². Innerhalb dieses Gehölzes und auch auf den nicht überbauten Grundstücken ist im Mittel pro 100 m² Fläche des Baugrundstücks ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind, werden in den Umfang dieser Pflanzungen mit einbezogen.
- 9.3. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 10 % der Gesamtgehölzindividuenzahl nicht überschreiten. Nadelhölzer, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind, sind ausgenommen.
- 9.4. Koniferenhecken sind generell nicht zulässig. Bei Rodung vorhandener Koniferenhecken sind diese durch heimische Laubgehölze aus der Pflanzenliste nachzupflanzen.
- 9.5. Die Maßnahmenflächen **(A)** sind in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Der seitliche Rückschnitt von Gehölzen entlang von Verkehrsflächen ist zulässig. Die Mahd oder die Nutzung der Wiesenflächen innerhalb der Flächen **(A)** sind entsprechend den Festsetzungen unter I.8.5. durchzuführen.
- 9.6. Innerhalb der Maßnahmenfläche **(B)** vorhandene Laubgehölze sind auf Dauer zu erhalten.
- 9.7. Innerhalb der Maßnahmenflächen **(G1)** und **(G2)** sind freiwachsende Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m². Mindestens ein Laubbaum ist pro 50 Sträucher zu pflanzen.

• <i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
• <i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
• <i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
<i>Corylus avellana</i>	Hasei
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
• <i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
• <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
• <i>Pinus silvestris</i>	Wald-Kiefer
• <i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
• <i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
• <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
• <i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
• <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen-Arten
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aria</i>	Mehibeere
• <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
• <i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
• <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball
Gehölze der Bienenweide	
regionaltypische Obsthochstämme	

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB sowie §§ 87 und 50 HBO)

Der Geltungsbereich dieser Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wambach Nord".

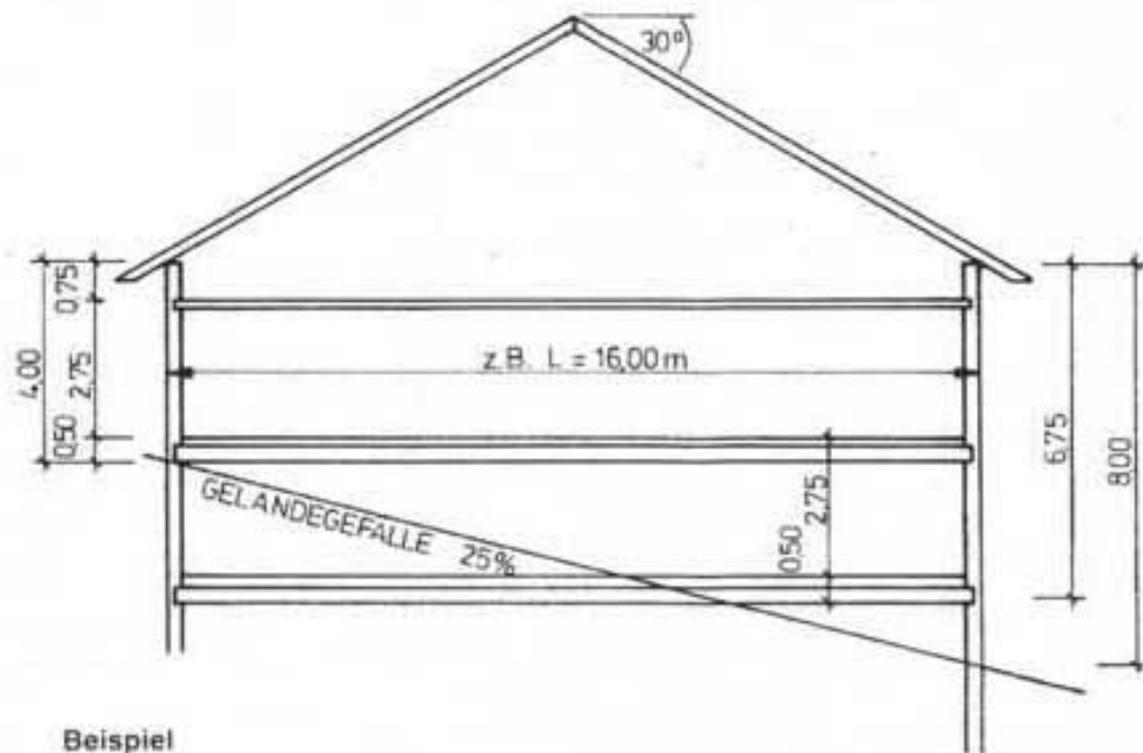
A. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

1. Außenwandhöhen

1.1 Die maximale Höhe der Außenwände ist bergseitig auf 4,00 m und talseitig auf 6,75 m beschränkt.

1.2 Als Gelände gilt das nach § 2 (4) HBO im Bauantrag festgestellte Gelände.

- 1.3 Als Oberkante der Außenwand gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.
- 1.4 Lichtschachte 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.
- 1.5 Mauervor- und -rucksprünge auf einer Länge bis zu einem Viertel der nach A 1.4 ermittelten Länge der zugehörigen Fassade bleiben bei der Ermittlung der Außenwandhöhe unberücksichtigt.
- 1.6 Die talseitige Wandhöhe darf das unter A 1.1 bestimmte Maß bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m überschreiten, wenn der Abstand zwischen der bergseitigen und der talseitigen Außenwand 10 m übersteigt.

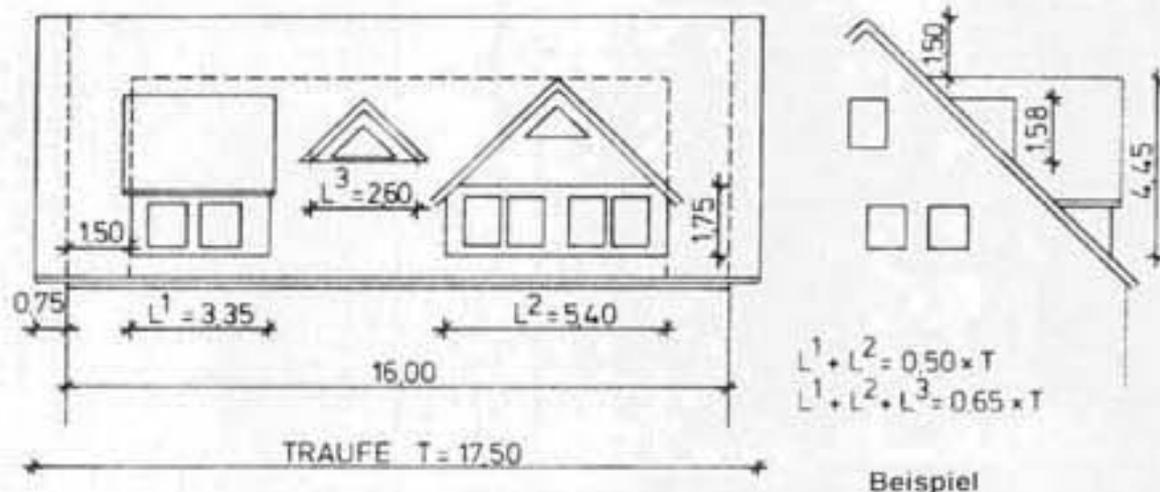


2. Dachform und Dachaufbauten

- 2.1. Als Dachformen sind geneigte Dächer als Satteldächer, Pultdächer mit versetzten Satteldachfläche und Walmdächer zulässig.

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

- 2.2. Bei untergeordneten Teilen der Dachfläche ist eine Abweichung von der im Plan festgesetzten Firstrichtung zulässig, wenn die Firsthöhe dieser Teilflächen die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1,50 m unterschreitet. Dies gilt insbesondere für die Dachflächen von Zwerchhäusern.
- 2.3. Drenpel (OK Decke bis OK Dachhaut) sind bis zu 0,75 m zulässig. Ausnahmen hiervon sind bei Mauerrücksprünge zulässig, die eine Länge von weniger als 40 % der Länge der zugehörigen Fassade haben.
- 2.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen vom Giebel und vom Dachfirst eine 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 -einschnitte 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.
- 2.5. Der Dachüberstand, gemessen ab Hausaußenwand, darf nicht größer als 0,75 m sein.
- 2.6. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.). Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.



3. Dachneigungen

- 3.1. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zu versehen.
- 3.2. Begrünte Dächer sind mit einer Neigung bis zu 30° zulässig.

B. Anlagen zum Verwenden von Niederschlagswasser (§ 87 (2) Nr. 3 HBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Dabei ist je m² überdachter Fläche ein Sammelvolumen von mindestens 25 l vorzusehen.

C. 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 oder unzumutbare Belästigungen beeinträchtigt werden.

D. Garagen und Stellplätze

1. Begriff der Stellplätze

Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie der Stauraum vor Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Länge von 5,00 m.

2. Größe der Stellplätze

Die Stellplätze sind mit einer Mindestbreite von 2,40 m und einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

3. Zahl der Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind bei Neubau oder Umbau je Wohnungseinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4. Beschaffenheit der Stellplätze

Bei einer Befestigung der Stellplätze mit wasserundurchlässigem Material ist ein Flächenanteil von mindestens 15 % durch Fugen versickerungsfähig herzustellen.

III Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) und (6) BauGB)

Bei der Bebauung der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen zu treffen, da der notwendige Waldabstand in diesem Bereich nicht eingehalten wird.

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, Abtlig. Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich, Wiesbaden unmittelbar zu melden. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt anzuzeigen.

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **12. AUG. 1992** gemäß § 3 (1) BauGB aufgestellt. Dieser Beschluß wurde am **05. FEB. 1993** ortsüblich bekannt gemacht.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



BÜRGERBETEILIGUNG:

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom **12. AUG. 1992** am **18. FEB. 1993** durchgeführt.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



TRÄGERBETEILIGUNG:

3. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom **12. AUG. 1992** mit Benachrichtigung am **05. JUNI 1997** unter Fristsetzung bis zum **11. JULI 1997** durchgeführt.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



OFFENLAGEBESCHLUSS:

4. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan wurde am **21. MAI 1997** gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



OFFENLAGE:

5. Der Offenlageentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom **16. MRZ 1998** bis **17. APR. 1998** einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09. MRZ 1998** ortsüblich bekannt gemacht. Die zuvor beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage unterrichtet.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



BESCHLUß ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE

6. Dieser Plan wurde als Entwurf am **17. JUNI 1998** gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Weiter wurde bestimmt, daß die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



ERNEUTE OFFENLAGE:

7. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) und § 4 (1) BauGB auf Dauer zweier Wochen in der Zeit vom **29. JUNI 1998** bis **13. JULI 1998** einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **20. JUNI 1998** ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (4) BauGB betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13 Nr. 3 BauGB beteiligt.

Schlängenbad, den **04. FEB. 1999** Bürgermeister

Johann
Erster Beigeordneter



PLANBESCHLUSS:

8. Dieser Plan wurde zusammen mit Text und Begründung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung **15. JULI 1998** als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den **04 FEB. 1999** Bürgermeister

Olavau
Erster Beigeordneter



GENEHMIGUNG:

9. 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.

Schlangenbad, den Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

10. Dieser Plan wurde am ausgefertigt.

Schlangenbad, den Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

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

Schlangenbad, den Bürgermeister

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNGEN

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach

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

wurden gemäß § 5 HGO am von der Gemeindevertretung Schlangenbad als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den

.....
Bürgermeister