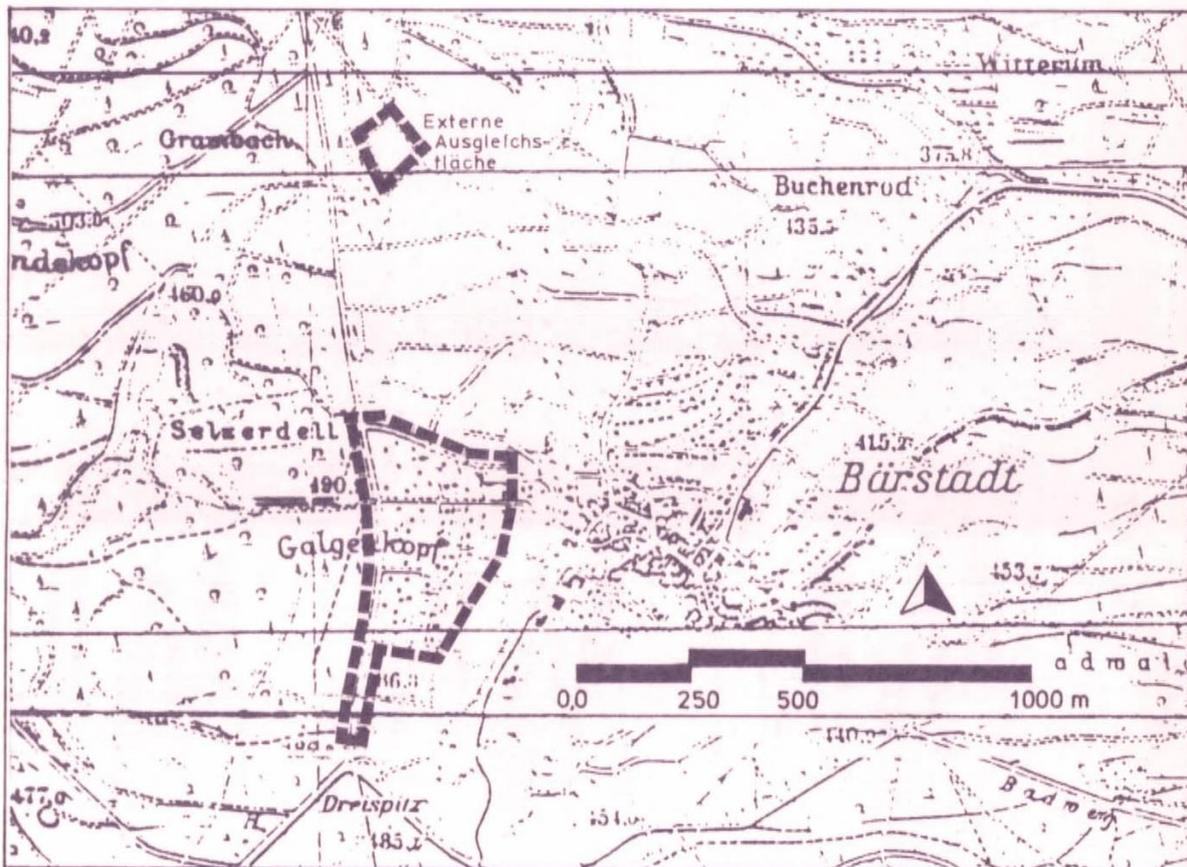


# GEMEINDE SCHLANGENBAD ORTSTEIL BÄRSTADT

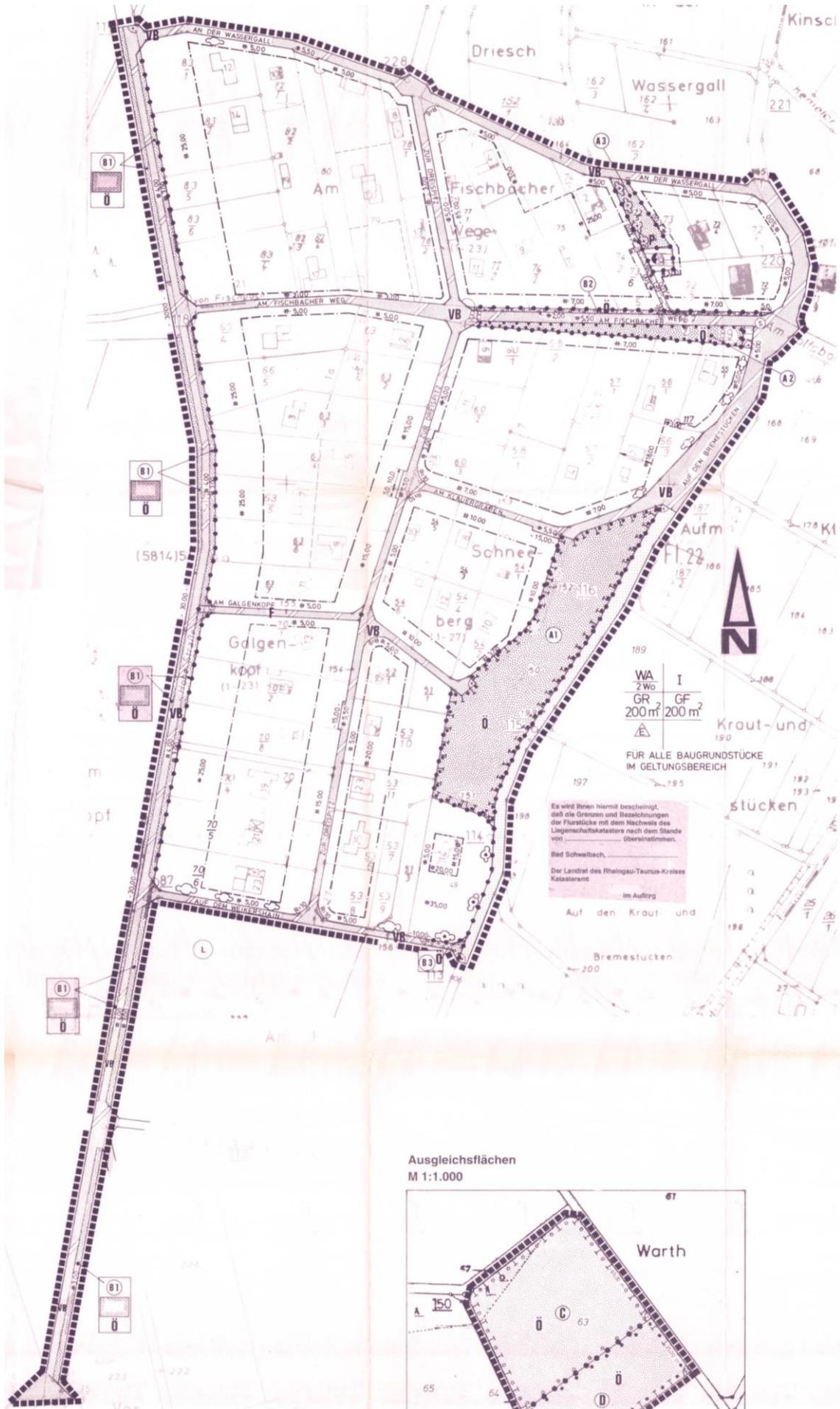
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
LANDSCHAFTSPLAN "AN DER HOHEN STRASSE"  
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

M. 1:1.000

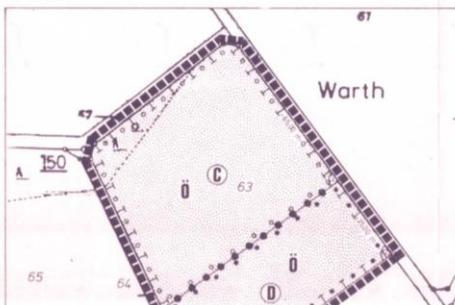
13 BA 05.1



STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
DR.-ING. H. THÜNKER · DR.-ING. B. HECKENBÜCKER  
NEUER MARKT 38 · 53340 MECKENHEIM · TEL.: 02225/2013  
Satzung März 1999

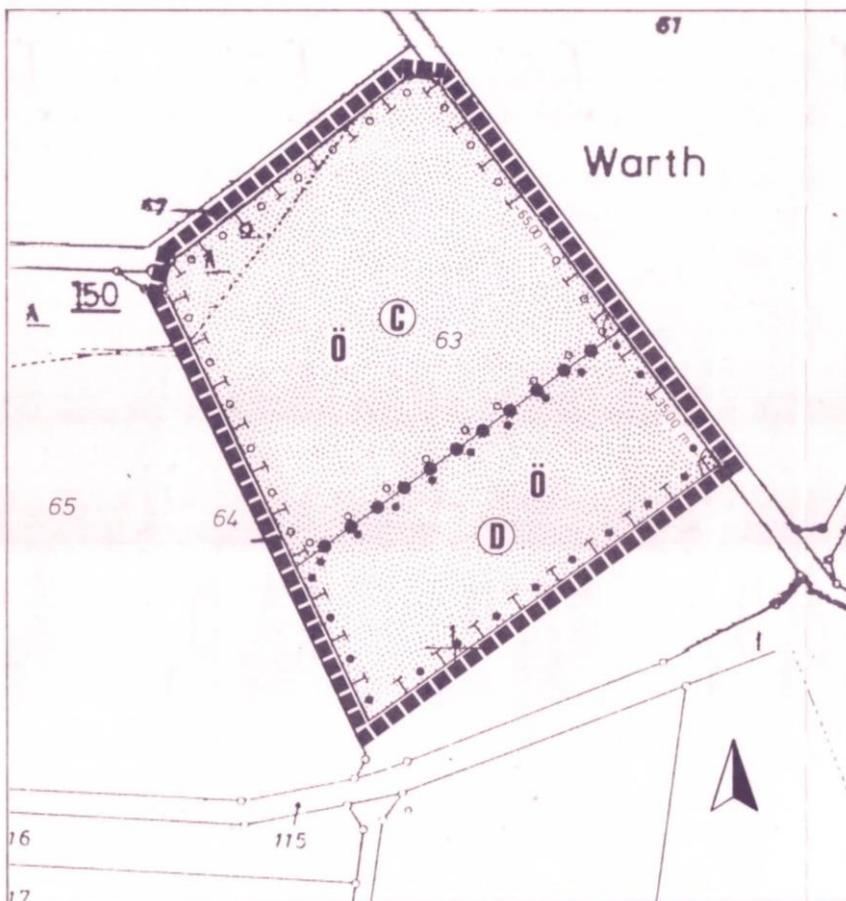


Ausgleichsflächen  
M 1:1.000





**Ausgleichsflächen**  
M 1:1.000



**INHALT BauGB**

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

§ 9 (2), (~~3~~), (~~5~~), (6), (7) und (8)

§ 9 (4) in Verbindung mit der HBO

**INHALT BNatSchG**

§ 8, § 8a

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet

 überbaubare Grundstücksfläche

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

**GF** Geschoßfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß

**GR** Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

**I** als Höchstgrenze

**BAUWEISEN, -LINIEN UND -GRENZEN**

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

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

**BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

**2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**VERKEHRSFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**F** Fußweg

**VB** Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr

 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

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

 Elektrizität

**US** Umformerstation

 Sammelstelle für Recyclingmaterial

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen

Ö

Öffentlich

P

Privat

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 (1) Nr. 18 a und 18 b BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



zugunsten des Versorgungsträgers

## PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Sträuchern



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



Sträucher erhalten

## KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (6) und (7) BauGB, BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende 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 200 m<sup>2</sup> durch Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

höchstens bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Eine weitere Überschreitung um maximal 100 m<sup>2</sup> 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 maximale Geschoßfläche ist mit 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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 140 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit 1 festgesetzt.

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

Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird auf 950 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gemäß § 31 (1) BauGB wird festgesetzt, daß die Bebauung von Grundstücken die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes laut Grundbuch kleinere Grundstücksflächen aufweisen ausnahmsweise zulässig ist.

### **4 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO wie zum Beispiel Einfriedungen, Sicht- und Lärmschutzwände, Pergolen u.ä. sind entsprechend § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen u.ä. bis zu 30 m<sup>2</sup> sind zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

### **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 Flächen dürfen nicht befahren werden, d.h. diese Flächen dürfen nicht für An- und Abfahrten zu oder von Garagen, Stellplätzen und Grundstücksflächen herangezogen werden.

- 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 7.1 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.
- 7.2 Anwendungen von Bioziden und Mineraldüngern sind im Plangebiet unzulässig. § 22 (2) HeNatG bleibt unberührt.
- 7.3 Auf Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend Pflanzungen vorzunehmen, die geeignet sind, Bodenerosion zu vermeiden.
- 7.4 Zufahrten und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind allein in wasser- und luftdurchlässigen Deckmaterialien (z.B. Schotterrasen, weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 7.5 Innerhalb der externen Maßnahmenfläche in der Gemarkung Bärstadt, Flur 15, Flurstück 63 ist in der Fläche **(C)** eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese anzulegen. Es dürfen ausschließlich regionaltypische Obsthochstämme gepflanzt werden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/100 m<sup>2</sup>. Der Unterwuchs ist als Grünland extensiv als Mähwiese, Mähweide oder Weide zu bewirtschaften. Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Schädigungen durch Weidevieh und Wild zu schützen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen durch Erziehungsschnitt in regelmäßigen Abständen von maximal 3 Jahren.
- 7.6 Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sind spätestens in dem auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahr fertigzustellen.
- 7.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 a BNatSchG)
- Für den Eingriff durch Verkehrsflächen sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen **(B1)**, **(B2)** und **(B3)** 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 externen Maßnahmenflächen **(C)** wie unter I 7.5. festgesetzt herzurichten.
- 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Auf dem Flurstück Nr. 74/2 ist zugunsten des Elektrizitätswerk ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- 9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB) i.V.m. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 9.1 Vorhandene heimische Laubgehölze (s. Pflanzliste) auch auf den externen Maßnahmenflächen **(C)** und **(D)** 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 Laubbäume 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 Pflanzliste zu umpflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m<sup>2</sup>. Innerhalb dieses Gehölzes und auch auf den nicht überbauten Grundstücken ist im Mittel pro 50 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstücks ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, werden in den Umfang der Pflanzungen einbezogen.

- 9.3 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 10 % der Gesamtgehölzindividuenzahl nicht überschreiten. Nadelhölzer, die in der Pflanzliste aufgeführt sind, sind ausgenommen.
- 9.4 Koniferenhecken sind generell nicht zulässig. Bei Rodung vorhandener Koniferenhecken sind diese durch heimische Laubgehölze aus der Pflanzliste nachzupflanzen.
- 9.5 Das Laubgehölz innerhalb der Maßnahmenfläche (A1) ist auf Dauer zu erhalten. Der seitliche Rückschnitt des Gehölzes entlang von Verkehrsflächen ist zulässig.
- 9.6 Die Flächen (A2) und (A3) sind in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Dazu ist es erforderlich, neu aufkommende Gehölze in regelmäßigen Abständen zu entfernen (spätestens jedes 3. Jahr). Erforderliche Grundstückszufahrten sind innerhalb der Grünflächen zulässig und von den im Plan getroffenen Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen ausgenommen.
- 9.7 Innerhalb der Fläche (B1) westlich der "Hohe Straße" und der Fläche (B3) ist ein dichtes Gehölz aus Arten der Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück/m<sup>2</sup>. Innerhalb der Fläche (B1) östlich der "Hohe Straße" und der Fläche (B2) sind Einzelbäume der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt im Mittel 1 Baum/15 m Streckenabschnitt. Erforderliche Grundstückszufahrten sind innerhalb der Grünflächen zulässig und von den Pflanzgeboten ausgenommen.
- 9.8 Pflanzliste (= Bäume):
- |                        |                  |                       |                                 |
|------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| • Acer campestre       | Feld-Ahorn       | • Quercus petraea     | Trauben-Eiche                   |
| • Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn       | • Quercus robur       | Stiel-Eiche                     |
| • Betula pendula       | Hänge-Birke      | Rhamnus frangula      | Faulbaum                        |
| • Carpinus betulus     | Hainbuche        | Rosa spec.            | Wildrosen-Arten                 |
| • Castanea sativa      | Eßkastanie       | Rubus fruticosus      | Brombeere                       |
| • Corylus avellana     | Hasel            | Rubus idaeus          | Himbeere                        |
| • Cornus mas           | Kornelkirsche    | Sarothamnus scoparius | Besenginster                    |
| • Cornus sanguinea     | Roter Hartriegel | Sorbus aria           | Mehlsbeere                      |
| • Crataegus monogyna   | Weißdorn         | • Sorbus aucuparia    | Eberesche                       |
| • Fagus sylvatica      | Rot-Buche        | • Sorbus torminalis   | Elsbeere                        |
| • Ilex aquifolium      | Stechpalme       | • Tilia cordata       | Winter-Linde                    |
| • Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche    | Taxus baccata         | Elbe                            |
| • Pinus silvestris     | Wald-Kiefer      | Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball             |
| • Populus tremula      | Zitter-Pappel    | Viburnum opulus       | Wasser-Schneeball               |
| • Prunus avium         | Vogel-Kirsche    |                       | Gehölze der Bienenweide         |
| • Prunus spinosa       | Schlehe          |                       | regionaltypische Obsthochstämme |

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 87 und 50 HBO)

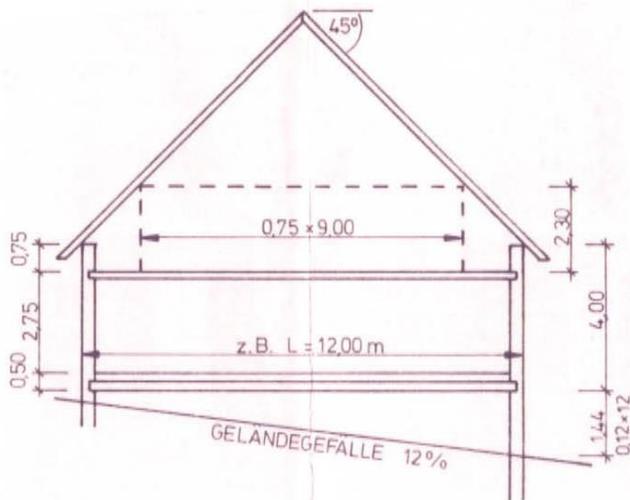
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Hohen Straße".

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

#### 1 Außenwandhöhen

- 1.1 Die maximale Höhe der Außenwände ist auf 4,00 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 Lichtschächte 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 Mauerrücksprünge 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 um das sich nach der Formel  $\cdot \text{Neigung} \times \text{Gebäudetiefe}$  ergebende Maß, maximal jedoch bis zu 2,40 m überschritten werden. Die Neigung ist dabei als mittlere Neigung der überbauten Fläche in Prozent (z.B. 13 % = 0,13), die Tiefe als Abstand der bergseitigen Außenwand von der talseitigen Außenwand in m einzusetzen.



## 2 Dachform und Dachaufbauten

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

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

- 2.2 Drempe (OK Decke bis OK Dachhaut) sind bis zu 0,75 m zulässig. Ausnahmen hiervon sind bei Mauerrücksprüngen zulässig, die eine Länge von weniger als 40 % der Länge der zugehörigen Fassade haben.

- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen 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.

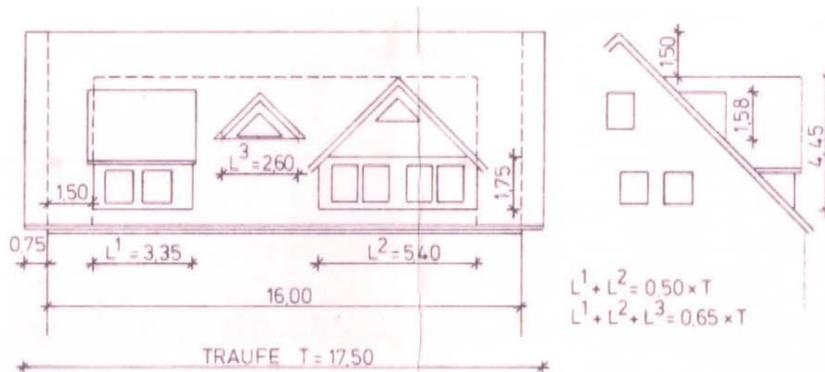
Werden zusätzlich zu Dachaufbauten und -einschnitten auch Zwerchhäuser errichtet, so verringert sich die anrechenbare Trauflänge um die Breite der Zwerchhäuser.

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.

- 2.4 Der Dachüberstand, gemessen ab Hausaußenwand, darf nicht größer als 0,75 m sein.

- 2.5 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  $30^\circ$  und  $45^\circ$  zu versehen.
- 3.2 Begrünte Dächer sind, soweit sie überhaupt nach der Festsetzung II, 2.1 zulässig sind, mit einer Neigung bis zu  $30^\circ$  zulässig.

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

Auf den Baugrundstücken sind Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (z.B. Zisternen) und Anlagen zum Verwenden von Niederschlagswasser zu errichten. Dabei ist pro  $m^2$  überdachter Fläche ein Sammelvolumen von mindestens 25 l vorzuhalten.

### 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 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 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

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, Abtlg. Archäologische Denkmalpflege, Schloß Bieberich, Wiesbaden unmittelbar zu melden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt anzuzeigen.

#### IV Hinweise

Die organische Substanz sollte auf den Grundstücken, auf denen sie anfällt, kompostiert werden. Die Abfuhr kompostierbarer Stoffe sollte vermieden werden.

#### **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 'An der Hohen Straße':**

Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 'An der Hohen Straße' ist der Ausschluß der Festsetzung der Hauptfirstrichtung und der zugehörigen textlichen Festsetzungen bezüglich Abweichungen und Ausnahmen. Außerdem erfolgt eine Klarstellung der Festsetzungsformulierungen bezüglich der Zulässigkeit von Flachdächern.

Die Hauptfirstrichtung war im Bebauungsplan aus Gründen des Orts- und des Landschaftsbildes parallel zu den Höhenlinien festgesetzt worden. Damit waren ost- und westgeneigte Dachneigungen der Hauptdächer verbunden. Untergeordnete Teile der Dachflächen, das heißt Dächer, deren Höhe um mindestens 1,50 m unter der des Hauptfirstes lagen, konnten andere Firstrichtungen aufweisen.

Für die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie waren damit zwar Möglichkeiten gegeben, jedoch konnte ein großer Anteil der Dachfläche nicht optimal für Sonnenkollektoren genutzt werden. Günstig sind hierfür südliche Expositionen.

Nach Abwägung der Belange der Solarenergienutzung mit denen des Landschafts- und Ortsbildes wird nunmehr ersteren Vorrang eingeräumt. Dies begründet sich in der Vielzahl von Anfragen zur Nutzung der Solarenergie und den baulichen Problemen bei der Umsetzung. Im übrigen eignen sich die Bauhöhenbeschränkungen sowie die Pflanzbindungen und -gebote dazu, den Siedlungsbereich gut in die Landschaft zu integrieren.

Gegenüber dem Bebauungsplan werden in diesem Zusammenhang erstens das Planzeichen der Hauptfirstrichtung und zweitens die bisherige Festsetzung II A 2.2. gestrichen.

Die Festsetzung II A 3.2 erhält einen Nebensatz, der der Klarstellung der Zulässigkeit von Flachdächern dient. Während die generell zulässigen Dachformen unter den Festsetzungen II A 2 festgesetzt ist, wird in II A 3 die Dachneigung festgesetzt. Die unter dem letztgenannten Inhalt formulierte Festsetzung "Begrünte Dächer sind mit einer Neigung bis zu 30° zulässig." wurde trotz der Festsetzung II A 2.1 und den Ausführungen der Bebauungsplanbegründung gelegentlich so interpretiert, daß bei Neigungen unter 30° Flachdächer generell zulässig wären. Zur Klarstellung wird daher der Bezug zwischen den Festsetzungen durch die neue Formulierung hergestellt. Inhaltliche Änderungen werden dabei nicht vorgenommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

Weitere Änderungen an Festsetzungen erfolgen nicht.

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der auf Grund des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten 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.

## AUFSTELLUNG:

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 25.03.1998 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.  
Dieser Beschluß wurde am 20.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Schlangenbad, den ..... Bürgermeister .....

## PLANBESCHLUSS:

2. Dieser Plan wurde zusammen mit Textteil und Begründung gemäß § 10 BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung am 24.03.1999 als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den ..... Bürgermeister .....

## AUSFERTIGUNG:

3. Dieser Plan wurde am ..... ausgefertigt.

Schlangenbad, den ..... Bürgermeister .....

## BEKANNTMACHUNG:

4. Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 31.12.2004 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

RECHTSKRAFT: 01.01.2005

Schlangenbad, den ..... Bürgermeister .....

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNGEN:

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach

- A. § 87 (1) Nr. 1 HBO ..... (Gestaltung baulicher Anlagen)
- B. § 87 (1) Nr. 2 HBO ..... (Besondere Anforderungen an baulicher Anlagen)
- C. § 87 (2) Nr. 4 HBO ..... (Verwendung von Bodenaushub)
- D. § 50 und § 87 (1) Nr. 4 HBO ..... (Stellplätze)

wurden jeweils gemäß § 5 HGO am 19.06.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Schlangenbad, den ..... Bürgermeister .....