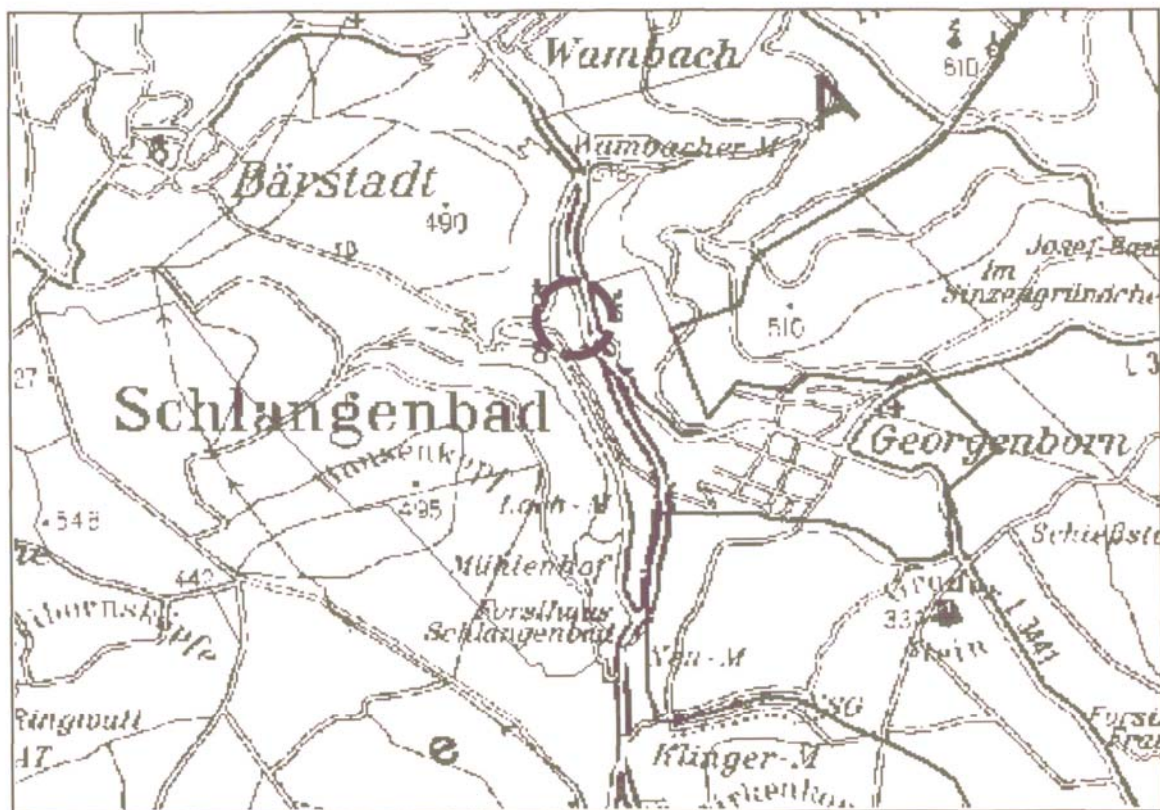


Gemeinde Schlangenbad

Bebauungsplan "Mühlstraße"

Maßstab 1:500



Übersichtsplan ohne Maßstab

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
STADTPLANER · BERATENDE INGENIEURE
NEUER MARKT 38 53340 MECKENHEIM TEL.:02225/9996830**

Stand:

Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung



3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVE 90) vom 18.12.1990, Anlageband zum BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991.
4. Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 und des Änderungsgesetzes vom 11.09.1990 (GVBl. I S.38).
5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1988 (GVBl. I S. 429).
6. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977.
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Inhalt BauGB

§ 9 (1) 1, 2, 4, 10, 11, 12, (3), § 22

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet



Überbaubare Grundstücksfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,4

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BUWEISEN,- LINIEN U. -GRENZEN

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

O

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

a

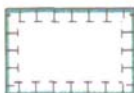
Auf vorhandener Gebäudekante als
geometrischer Bezug



Baugrenze

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB



Flächen für Maßnahmen

SCHUTZFLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN







§ 9 (7) Nr. 10 BauGB



Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten
sind, siehe Textteil Nr. 7

KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (7) BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Mit der 1. vereinfachten Änderung ergänzte Festsetzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung auf vorhandener Gebäudekante und Baugrenze
	Kulturdenkmal
	Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion § 22 BauGB

Aufgrund der Rechtsverordnung der Landesregierung Hessen für die Gemeinde Schlangenbad, Gemarkung Schlangenbad, unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) im gesamten Plangebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion von Schlangenbad der Genehmigung. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

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

Für das gesamte Plangebiet wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Gemäß § 9 (3) BauGB wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur das allgemeine Wohngebiet folgendermaßen vertikal gegliedert:

Zulässig sind:

1. im Keller- und Erdgeschoß: § 4 (2) BauNVO

- Wohnungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. im 1. bis 3. Obergeschoß: § 4 (2) Nr. 1 und § 4 (3) Nr. 1 BauNVO

- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Art und baulichen Nutzung wird nach Maßgabe des § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen folgendermaßen festgesetzt:

- in 2-geschossigen Gebäuden: 1 Wohnung,
- in 3-geschossigen Gebäuden: 2 Wohnungen,
- in Gebäuden, für die nachweislich im Zeitraum vom 26.03.1993 bis zum 10.09.2003 überwiegend eine bauordnungsrechtliche Genehmigung als Beherbergungsbetrieb bestand: 1 Wohnung je 75m² der an dem Stichtag 10.09.2003 vorhandenen oberirdischen Geschossfläche, einschließlich der Geschossfläche in anderen als Vollgeschossen soweit diese Flächen zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Es wird sowohl die offene als auch geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden zulässig.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr.10 BauGB in Verbindung mit § 69 Hess. Wassergesetz

Entlang des Wallufbaches ist ein 5 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten. Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in diesem Bereich bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche sind vorhandene Mauern und befestigte Flächen zu entfernen. Die Materialien sind abzufahren.
- 8.2 Mauern und Flächenbefestigungen innerhalb der Maßnahmenfläche sind in Zukunft nicht zulässig.
- 8.3 Ablagerungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 8.4 Der Eintrag synthetischer Stoffe und Düngemitteln ist nicht zulässig.
- 8.5 Die Maßnahmenfläche ist flächendeckend mit folgenden Gehölzarten zu bepflanzen in einem Pflanzabstand von 1,50 m:

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fragus silvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Weiß-Weide	Salix alba
Hartriegel	Cornus alba
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana

Hybride und Sorten der genannten Gattungen und Arten sind nicht zulässig. Eine Art darf nicht mehr als 40 % der Gesamtindividuenzahl ausmachen.

- 8.6. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten und zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Seitlicher Rückschnitt entlang von Wasser- und Zufahrtsflächen ist zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB und § 118 (4) HBO in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977

1. Vorschriften über die Dachformen und die Gestaltung der Dachflächen

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von nicht weniger als 35° zulässig. Bei Mansarddächern gilt der Winkel der Strecke zwischen First- und Traufhöhe als Dachneigung im Sinne dieser Vorschrift, sofern die firstseitige Teilfläche eine Neigung von nicht weniger als 15° aufweist.

Bei Dachflächen über mindestens 1,00 m hohen DREMPeln darf die Höhe des Firstes 5,25 m über Oberkante Geschossdecke nicht überschreiten. Ergibt sich durch diese Vorschrift eine Dachneigung von 15° bis 35°, so ist diese zulässig.

Der Dachüberstand muss an der Traufkante mindestens 0,25 m - gemessen zwischen Hauswand und Ende der Bedachung - betragen. Kastenrinnen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte, Flachdächer, firstseitige freistehende Pulte und DREMPel über 1,20 m Höhe - gemessen von Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Bedachung - sind unzulässig.

Oberhalb der Trauflinie sind allein Zwerchgiebel und Einzelgauben, die in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als 2/3 der Trauflänge betragen, zulässig. Einzelgauben sind Gauben, deren Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Als Trauflänge gilt der Abstand zwischen den Giebeln.

Die Firsthöhe muss die Höhe der Gaubenkonstruktion um mindestens 0,50 m übersteigen.

Dachflächenfenster sind allein als Einzelfenster mit einer Glasfläche von nicht mehr als 0,75 m² zulässig. Ihre Breiten sind einschließlich der Rahmen auf die zulässige Breite der Dachgauben und Zwerchhäuser anzurechnen.

Werden Dachgauben in einer zweiten Reihe oberhalb von Gauben oder Zwerchhäusern errichtet, so darf dadurch die zulässige Gesamtbreite aller Aufbauten und Zwerchhäuser um bis zu 10 % überschritten werden.

Werden Zwerchgiebel mit mehr als 2,00 m Breite errichtet, so ist die zulässige Breite von Dachgauben auf der Dachfläche des selben Gebäudes auf 1,70 m begrenzt; werden Dachgauben mit mehr als 2,00 m Breite errichtet, so ist die zulässige Breite von Zwerchgiebeln des selben Gebäudes auf 2,00 m begrenzt.

Helle und reflektierende Deckungsmaterialien, insbesondere glasierte Ziegel, Aluminium- und unpatinierte Zink- und Kupferbleche, sind nicht zulässig.

Die Dächer der Häuser Mühlstraße 18, 19 und 20 dürfen hinsichtlich der Dachneigungen, der Zwerchhäuser, Gaupen und Öffnungen sowie hinsichtlich des Deckmaterials nicht verändert werden.

2. Zahl der Stellplätze

Liegt aufgrund einer Änderung von Anlagen nach §1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad vom 03.05.1995 oder einer Änderung in ihrer Benutzung die Zahl der neu nachzuweisenden Stellplätze um mehr als 50% über der Zahl der bisher erforderlichen Stellplätze, ist der gesamte Stellplatznachweis durchzuführen.

Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangenbad.

III Hinweise

1. Denkmalschutz

Die im Bebauungsplan mit "D" gekennzeichneten Gebäude bzw. Gesamtanlagen unterliegen den Schutzvorschriften des 2. Abschnittes des DSchG. Beseitigungen, Umgestaltungen und Instandsetzungen sowie das Versehen mit Werbeanlagen bedürfen gemäß § 16 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung.

Katasternachweis

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Planungsgebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Hessisches Katasteramt, den ____ . ____ . ____

Der Bürgermeister



Bürgerbeteiligungsvermerk

2a. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB hat am _____ stattgefunden.

Schlagenbad, den 13.08.2004

Der Bürgermeister



2b. Von der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Schlagenbad am 10.09.04 abgesehen.

Schlagenbad, den 13.08.2004

Der Bürgermeister



Offenlagebeschlussvermerk

3. Dieser Plan wurde als Entwurf am 10.09.04 gemäß § 3 (2) BauGB von der Gemeindevertretung Schlagenbad zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Schlagenbad, den 13.08.2004

Der Bürgermeister



Offenlagevermerk

4. Dieser Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.04.04 bis 27.05.04 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.04.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Schlagenbad, den 13.08.2004

Der Bürgermeister



Planbeschlussvermerk

5. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB am 07.07.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Schlagenbad, den 13.08.2004

Der Bürgermeister



Anzeigevermerk

6. Dieser Plan und seine Begründung wurden gemäß § 11 (3) BauGB dem Regierungspräsidenten Darmstadt am _____. angezeigt.

a) Das Anzeigeverfahren ist durch Fristablauf am _____ beendet worden.

B) Das Anzeigeverfahren ist vor Fristablauf durch Nichtgeltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften am _____ beendet worden.

Schlagenbad, den _____. _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachungvermerk

7. ~~Nach Beendigung des Anzeigeverfahrens am _____ wurde~~ ^{WURDE} dieser Plan mit Begründung gemäß § 12 BauGB am 15.07.2004 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Schlagenbad, den 13.08.2004


Der Bürgermeister

