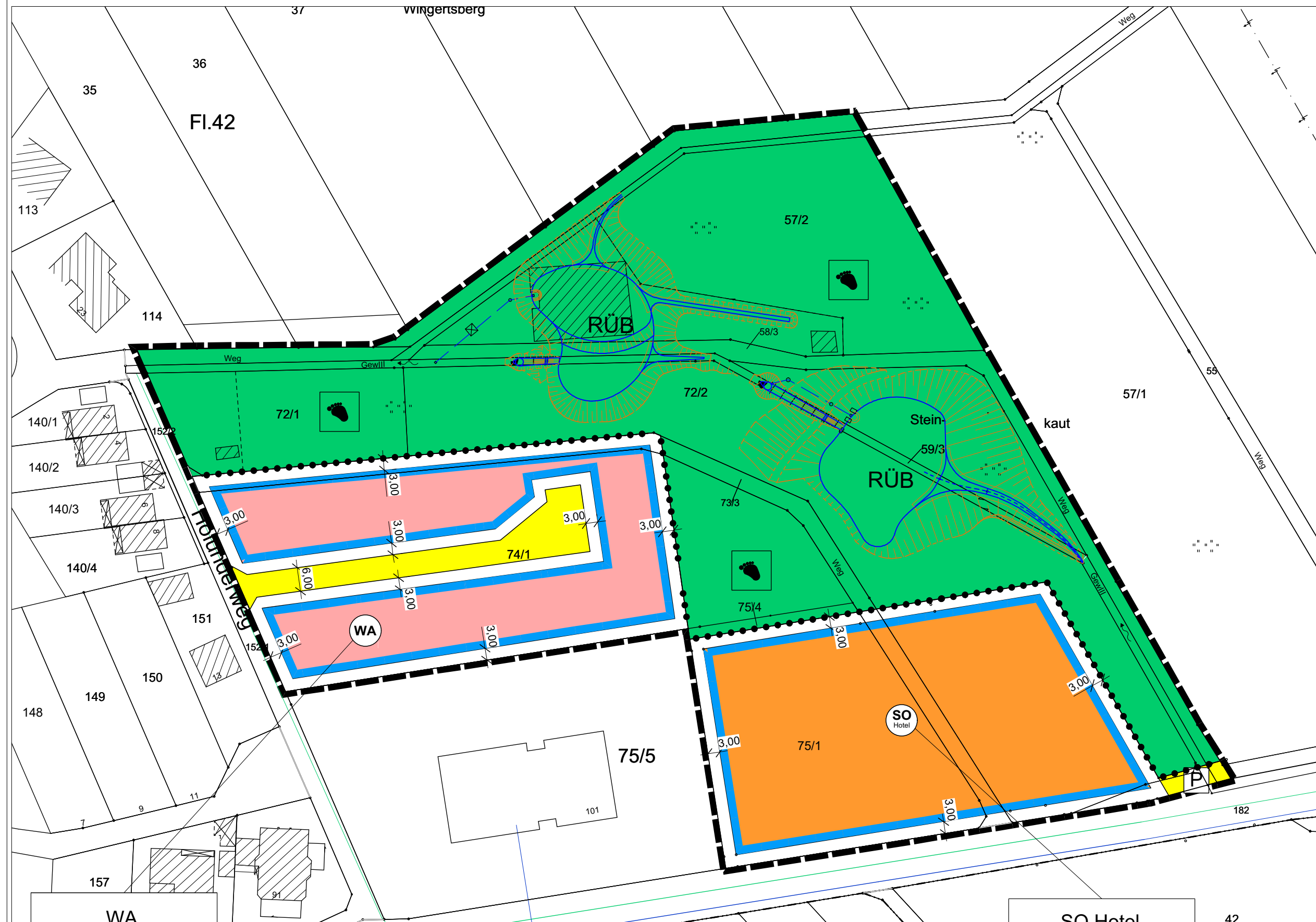




Stadt Bad Camberg, Kernstadt  
 Bebauungsplan „Am Steinkautsweg II“,  
 1. Änderung und Ergänzung



WA	
GRZ	Bauweise
0,3	o
GH max.	Hausart
9,6 m	EH/ DH
Vollgeschosse	
III	

SO Hotel	
GRZ	Bauweise
0,8	a
GH max.	
273,70 m üNN	

**I. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauverordnung (HBO), in der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

**II. Zeichenerklärung**

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet - Zweckbestimmung „Hotel“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- Grundflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- maximal zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Straße
- Parkfläche
- Private Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Barfußpfad
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)
- Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen
- Böschung
- Bemaßung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserleitung
- Abwasserkanal

**III a. Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In den als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Das **Sondergebiet** ist mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Zulässig sind:
  - Gebäude und Anlagen eines Hotels sowie die dazu gehörenden betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen
  - Hoteleigene Schank- und Speisewirtschaften
  - Tagungs- und Veranstaltungsräume
  - Sauna- und Fitnessbereich
- Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im **Sondergebiet**:
  - Grundflächenzahl 0,8,
  - max. zulässige Gebäudehöhe 273,70 m üNN, wobei eine Überschreitung bis 50 cm zulässig ist.
  - Der untere Bezugspunkt wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 252,0 m üNN gebildet, eine Über- bzw. Unterschreitung ist bis 50 cm zulässig.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** gilt:  
 - Grundflächenzahl 0,3, Zahl der Vollgeschosse III,  
 - max. zulässige Gebäudehöhe 9,6 m.  
 - Der untere Bezugspunkt wird durch die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens gebildet.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Festgesetzt ist für das Sondergebiet:  
 - die abweichende Bauweise, ein Gebäude von über 50 m Länge ist zulässig. Im Wohngebiet gilt die offene Bauweise, die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Zulässig ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gebildet. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen ist auf 15,0 m Länge im Eingangsbereich des Hotelgebäudes und in Bezug auf dessen Balkone zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO

- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Barfußpfad ist zulässig:  
 Ausgangspunkt mit Übersichtstafel, Schuhregal und Waschmöglichkeit, Breite Steintreppe, Befestigte Holzbohlen, Befestigtes kleinsteiniges Flussschiefeld, Grobkieseliges Steinfeld, Bruchsteinfeld, Palisadenhang, Holzpfasterweg, Weg durchs Wasser, Balancierstrecken, Lehmfeld, Grobes Kiesfeld, Weiches Sandfeld, Knüppelweg, Große Hängebrücke, Fichtenzapfenfeld, Feines Mulchfeld, Aussichts- und Verweilpunkt, Wiesenweg

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Wege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
- Für den Bereich des Parkplatzes gilt:  
 - Pro 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum aus der im Umweltbericht enthaltenen Artenliste zu pflanzen.  
 - Bei der Anlage der ostseitigen Anschüttungsböschung ist sicherzustellen, dass die östlich anschließende Feuchtröhre nicht beeinträchtigt wird.
- Für den Bereich des Barfußpfades gilt:  
 - Um das Grünland gegenüber dem Ist-Zustand zu extensivieren, ist dieses 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Mahdtermine ab 16.06. und ab 15.09. Ein Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.  
 - Auf den dargestellten, aber nicht auszuweitenden Sukzessionsflächen erfolgt gelenkte Sukzession: Um einer Verbuschung entgegenzuwirken, ist eine Mahd alle 3-5 Jahre vorzusehen.  
 - Am Südwestrand zwischen den beiden Teichen sind 4 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.
- Artenschutzrechtliche Belange  
 - Die Beachtung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG gilt grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/ oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden.  
 - Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. §7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können sowie Gehölzschnitte und -rodungen und die Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) vorzunehmen.  
 - Sollen Bäume mit möglichen Baumhöhlen beseitigt werden, so sind diese auch vom 01.10. bis 28.02. auf überwinternde Tiere zu untersuchen.  
 - Lassen sich Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht ausschließen, ist eine Ausnahmeprüfung nach §45 (7) BNatSchG bzw. eine Befreiung nach §67 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen.

**III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §91 HBO**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Zugelassen werden Flachdächer.
- Eine Dachbegrünung ist vorzusehen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen möglich ist.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.

Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

**III c. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- Funde oder Entdeckungen von **Bodendenkmälern** sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.
- Werden Verlegungen von **Telekommunikationsanlagen** erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
- Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der **Stellplatzsatzung** der Stadt Bad Camberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.**
- Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.
- Brandschutz:** Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem **DVGW Arbeitsblatt W405** sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten.
- Rationeller Umgang mit Energie:** Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Form wird verwiesen.

**IV. Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**V. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Am Steinkautsweg II", 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

Bad Camberg, den \_\_\_\_\_

**VI. Übersichtskarte**



Stadt Bad Camberg, Kernstadt		Datum:	5/2019
Bebauungsplan "Am Steinkautsweg II",		Bearbeiter:	H. Christophel
1. Änderung und Ergänzung		digit. erstellt:	L. Wiemer
- Vorentwurf -		in:	Vectorworks
		Plangröße (in cm):	92 x 55
		Maßstab:	1:1.000
<b>PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</b>			
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung			
Breiter Weg 114			
35440 Linden Leihgestern			
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com			