



# Bebauungsplan "TP6A - Genthstraße/Merianstraße"

der Stadt Bad Schwalbach  
Rheingau-Taunus-Kreis

## Textliche Festsetzungen



August 2016





## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 9) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise auch

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

#### I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Höhen geregelt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ
WA 1	0,4	1,2
WA 2	0,4	1,2
WA 3	0,4	1,2
WA 4	0,4	1,2
WA 5	0,3	0,6
WA 6	0,3	0,6
WA 7	0,3	0,6
WA 8	0,4	0,8
WA 9	0,4	0,8

**Hinweis:**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bei allen Gebieten bis maximal 50 % aber bei den Gebieten mit einer GRZ von 0,3 höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 bei Gebieten mit einer GRZ von 0,4 bei maximal 0,6 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert.

Im Bebauungsplan werden folgende maximale Höhen und Traufhöhen festgesetzt:

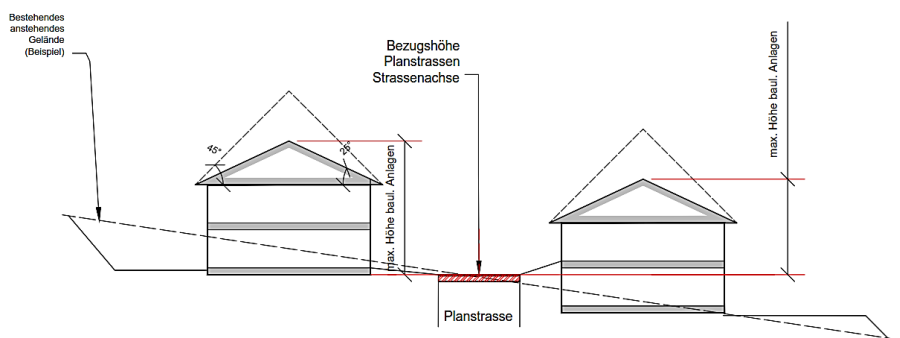
Gebiet	maximale Höhe bauliche Anlagen/ Firsthöhe [m]
WA 1	11,00
WA 2	9,50
WA 3	10,00
WA 4	12,00
WA 5	12,00
WA 6	9,50
WA 7	10,00
WA 8	10,00
WA 9	11,00

Zwerghäuser dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

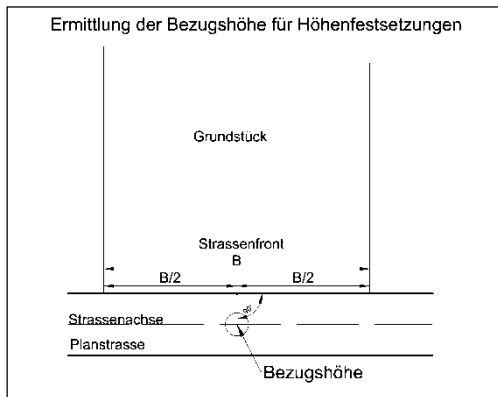
Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die maximale Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)

Definition der max. Höhen baul. Anlagen (beispielhaft)



Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis G und Genthstraße), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze). Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen und Carports.



In der Planzeichnung ist die Bezugsstraße durch die Buchstabenergänzung der Planstraße den einzelnen Baugebieten (z. B. WA 1E = WA1, Bezugsstraße E) zugeordnet.

Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.

## **I.2 Bauweise**

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

## **I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

## **I.4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude nach Süden auszurichten.



### **I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 HBO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der direkt seitlich angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

Hinweis:

In den Gebieten WA 1 bis WA 4 werden Tiefgaragen empfohlen. Bei Terrassen, die unmittelbar Bestandteil eines Wohngebäudes sind, handelt es sich nicht um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO.

### **I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

### **I.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Schwalbach bzw. Stadtwerke Bad Schwalbach zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, die Leitungen sind zu dulden und ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Den Stadtwerken Bad Schwalbach ist ein Zugang zu den Flächen zu ermöglichen.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

### **II.1 Dächer**

#### **II.1.1 Dachform und -materialien**

Die Dächer der Hauptgebäude im Wohngebiet (WA 1 bis WA 9) sind als Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach (maximales Versatzmaß = 2 m) auszuführen.

Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 81 HBO).

#### **II.1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Wohngebiete WA 1 bis WA 9 mit 20° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude in den Wohngebieten ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

### **II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Hinweis:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sollten vermieden werden, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

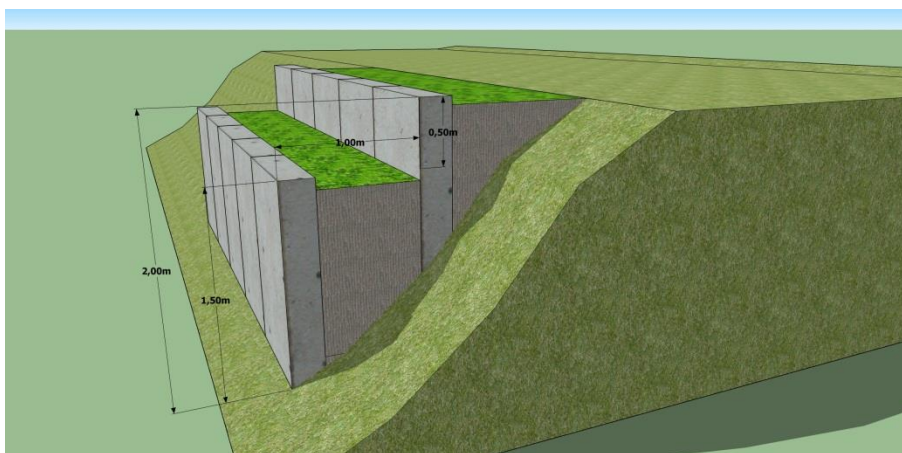
### **II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen**

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen bis 2,0 m Höhe sowie Stützwände (mit Fuß und Fundamenten) auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. In der Planzeichnung sind die Böschungen eingetragen. Diese können von der endgültigen Ausgestaltung geringfügig abweichen. Ohne Zustimmung und Abstimmung dürfen diese aus statischen Gründen nicht verändert werden. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder etc. in privaten Grundstücken zu dulden. § 12 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, gemessen von natürlich anstehendem Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Ist eine größere Höhe zu überwinden, sind diese mit mehreren Stützwänden jeweils maximal 2,00 m Höhe aber treppenartig hintereinander zu setzen, jedoch maximal bis 3,00 m. Die Stützwände haben dann einen Abstand untereinander von mindestens 1,00 m einzuhalten und sind einzugrünen. Es wird auf die Genehmigungserfordernis der HBO hingewiesen.

Hinweis:

Für alle Stützmauern, Erdanschüttungen sowie Abgrabungen sind entsprechende Nachweise zur Standsicherheit zu führen. Bei Errichtung von Stützmauern, Erdanschüttungen im Bereich der Nachbargrenzen ist § 6 HBO zu beachten.



#### **II.4 Private Stellplätze**

Hinweis:

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwalbach in der Fassung vom 20.08.2001 sind pro Wohneinheit bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen sowie Doppel- bzw. Reihenhäusern, die gemäß Wohnungseigentumsgesetz geteilt werden, mindestens zwei Stellplätze, bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mindestens ein Stellplatz pro Wohnung zu errichten. Details und weitere Regelungen sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### **III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen**

##### **III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten sind mindestens vier Laubbäume (3 x v., StD 14 cm bis 16 cm) der Artenliste A oder B zur Straße hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Am nordöstlichen Rand ist ein Ersatzhabitat für Reptilien zu schaffen (siehe Maßnahme M7, Flurstück Nr. 1806 der Stadt Bad Schwalbach). Auf der restlichen Fläche soll eine Wildblumenwiese (Initialsaat mit Rasenmischung RSM 8.1/Biotopflächen, artenreiches Grünland) in Verbindung mit Strauchpflanzungen der Artenliste D angelegt werden.

##### **III.1.2 Sonstige Hinweise zu Maßnahmen zum Artenschutz**

###### Aufhängung von Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse (M6)

Als Ersatz für den Verlust der alten Nistbäume sind 10 Ersatzkästen (fünf Vogelkästen und fünf Fledermauskästen) an den bestehenden Bäumen des südlich angrenzenden Kurparks aufzuhängen. Dabei sollte eine Mischung verschiedener Kastentypen gewählt werden. Empfehlenswert sind selbstreinigende Kästen, die gruppenweise mit je vier Kästen (z. B. jeweils zwei Vogel- und Fledermauskästen) in 3 m bis 4 m Höhe aufgehängt werden.

###### Schaffung Ersatzhabitat für Reptilien (M7)

Für Verluste an potenziellen Reptilienhabitaten ist am Rand des Plangebietes am nordöstlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ein Ersatzhabitat zu schaffen. Dazu sind auf sandigem Untergrund in sonnenexponierter Lage Stein- und Astschnitthaufen anzulegen. Des Weiteren soll eine Sammelstelle für Gartenabfälle und Laub zur Aufhäufung kompostfähigen Materials als möglicher Eiablageplatz eingerichtet werden. Eine Umschichtung oder gar ein Abtransport des Materials während der Sommermonate (Mai bis September) sollte unterbleiben.

###### Zeitpunkt und Umfang der Rodung (M9)

Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch sind außerhalb der störanfälligen Jahreszeiten (Oktober bis Februar) oder nur nach vorheriger Besatzkontrolle und Neuaufhängung von Kästen rechtzeitig vor Holzeinschlag durchführen. Erforderliche Gehölzrodungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang stattfinden.





Unmittelbar vor den Fällarbeiten ist der aktuelle Besatz einer Spechthöhle oder ein aktuelles Fledermausvorkommen in geeigneten Bäumen mit Stammausfaltungen zu überprüfen.

#### Ökologische Umweltbaubegleitung (M10)

Zur fachlichen Steuerung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wird empfohlen, eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um auch während der Bauarbeiten auftretende Fragen zu Belangen des Natur- und Artenschutzes kurzfristig zu klären und gegebenenfalls im Vorfeld möglicherweise unerkannte Risiken einer Umweltschädigung abzuwenden.

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen können.

#### Verwendung von entspiegelten Gläsern und insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln (M8)

Als Schutzmaßnahme für Vögel wird empfohlen, bei großen Glasfronten entspiegelte Gläser zu verwenden. Des Weiteren sollen zur Ausleuchtung des Straßenraumes ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungsmittel verwendet werden.

### **III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den durch das Baugebiet sich ergebenden Biotopwertverlust von 339 876 Punkten sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dazu wird auf das Ökokonto der Ökoagentur von Hessen zurückgegriffen. Durch Abbuchung vom Ökokonto wird die Stadt damit von der Kompensationsverpflichtung befreit. Die Freistellungserklärung ist im Anhang 4 in Kopie angefügt.

### **III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen**

#### **III.2.1 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sind nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

Dabei sind die Mieten wegen der topografischen Verhältnisse vor Erosion zu schützen und so anzulegen, dass Rutschungen vermieden werden.



### **III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke**

Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein Baum der Artenliste A oder B zu pflanzen. Des Weiteren sind auf mindestens 5 % der Grundstücksfläche Strauchpflanzungen mit Arten der Artenliste D durchzuführen. Dachbegrünung wird entsprechend angerechnet.



## **IV. Sonstige Hinweise**

### **IV.1 Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Stadtverwaltung Bad Schwalbach, Bauabteilung, eingesehen werden.

### **IV.2 Untergrundverhältnisse**

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen, es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

### **IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden**

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

### **IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung einzuholen ist.

### **IV.5 Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone "B" und teilweise in der Zone "C" für den quantitativen Schutz des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Schwalbach. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet zum Teil in der Schutzzone III für den qualitativen Schutz. Die Verordnung befindet sich im Anhang der Textlichen Festsetzungen. Die Genehmigungs- und Duldungspflichten sind zu beachten.



#### **IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen**

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden zu informieren (Tel. +49 611 6939-0).

#### **IV.7 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen**

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ([www.hmuelv.hessen.de](http://www.hmuelv.hessen.de)) eingeholt werden.

#### **IV.8 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **IV.9 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

#### **IV.10 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, dass auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche betragen. Dabei sollte zunächst das Oberflächenwasser in eine Zisterne eingeleitet und danach in Mulden zur Versickerung gebracht werden. Eine Zisterne, die nur zur Zwischenspeicherung genutzt werden soll, kann nicht als Maßnahme für die Regenwasserbewirtschaftung herangezogen werden, es sei denn, sie verfügt über eine Zwangsentleerung.

Es wird empfohlen pro Gebäude eine Zisterne zu errichten, die bei Vollfüllung des Volumens einen Notüberlauf in die angrenzenden Kanäle hat.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.



Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden.

#### **IV.11 Hinweise bei der Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen**

Bei der Errichtung von Wärmepumpen ist darauf zu achten, dass diese einen maximalen Schalleis-  
tungspegel von 50 dB(A) nicht überschreiten.



## ANHANG 1

### PFLANZLISTEN

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Ross-Kastanie	( <i>Aesculus spec.</i> )
Nussbaum	( <i>Juglans regia</i> )

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Wildkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )
Sand-Birke	( <i>Betula pendula</i> )



Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### **Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche**

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)

Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.



#### Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(Cytisus (= Sarothamnus) scoparius)
Eibe	(Taxus baccata)
Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
(Roter) Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus "sterile")
Spierstrauch	(Spirea spec.)
Wacholder	(Juniperus communis)

#### Hinweis:

Nach § 38 (1) Nr. 1 bis 5 Nachbarrechtsgesetz Hessen müssen Bäume und Sträucher je nach Art und Größe einen Abstand von 0,5 m bis 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 38 NachbG Hessen). Nach § 39 NachbG müssen lebende Hecken je nach Höhe einen Abstand von 0,25 m bis 0,75 m zum benachbarten Grundstück einhalten (genaue Angaben siehe § 39 NachbG Hessen). Wird das Nachbargrundstück weinbaulich, landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 40 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

#### Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Bad Schwalbach war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Stadt  
Bad Schwalbach  
Adolfstraße 38  
65307 Bad Schwalbach

Bad Schwalbach,

den

---

Herr Martin Hußmann  
- Stadtbürgermeister -

**Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im August 2016

---

(Stempel, Unterschrift)