



Bebauungsplan „Die Zimmerswiesen“



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB), Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Fh _{max} (*)	Bauweise	Dachform
WA	0,4	0,7	8,5		vgl. textl. Fests. 3.1.1

(*) in m über dem höchsten Punkt der natürlichen, durch die Höhenlinien dokumentierten Geländeoberfläche (= bergseitig)

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt mit Erlangung der Rechtskraft vollständig die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII der Stadt Salmünster für das Gebiet: **Bornäcker/ Waldäcker/ Hügäcker** aus dem Jahr 1974

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HENatG), Hess. Wassergesetz (HWG) und Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

- 1 **Zeichenerklärung**
 - 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 FL 3 Flurnummer
 - 1.1.2 Flurgrenze
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
 - 1.2.1.1 **WA**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**
 - 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 **Fh_{max}** Höhe baulicher Anlagen in m über dem höchsten Punkt der natürlichen, durch die Höhenlinien dokumentierten Geländeoberfläche hier: maximale Firsthöhe
 - 1.2.3 **Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) 2 BauGB)**
 - 1.2.3.1 **o** Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 **A** nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 **Baugrenze**
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
(- bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
 - 1.2.4 **Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**
 - 1.2.4.1 **V** Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.2 **V** verkehrsberuhigter Bereich
 - 1.2.5 **Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)**
 - 1.2.5.1 **G** Öffentliche Grünflächen
 - 1.2.5.1.1 **P** Parkanlage
 - 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 u. 25 BauGB)**
 - 1.2.6.1 **U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.6.1.1 **U** Entwicklungsziel: Extensive Weide (vgl. Fests. 2.2.2.1)
 - 1.2.6.1.2 **U** Entwicklungsziel: Extensive Weide/ Feuchtwiede (vgl. Fests. 2.2.2.2)
 - 1.2.6.1.3 **U** Entwicklungsziel: Ufergehölzsaum (vgl. Fests. 2.2.2.3)
 - 1.2.6.2 **U** Anpflanzung von Laubsträuchern (1 Symbol = 3 Sträucher)
 - 1.2.7 **Sonstige Planzeichen**
 - 1.2.7.1 **—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.2.7.2 **—** vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich !)
 - 1.2.7.3 **417** Höhenlinien mit Bezeichnung (m ü NN)
 - 1.2.7.4 **5** Bemaßung (m)
 - 1.2.7.5 **—** Böschungslinie
 - 1.2.7.6 **□** Gebäude, bestehend
 - 1.2.7.7 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

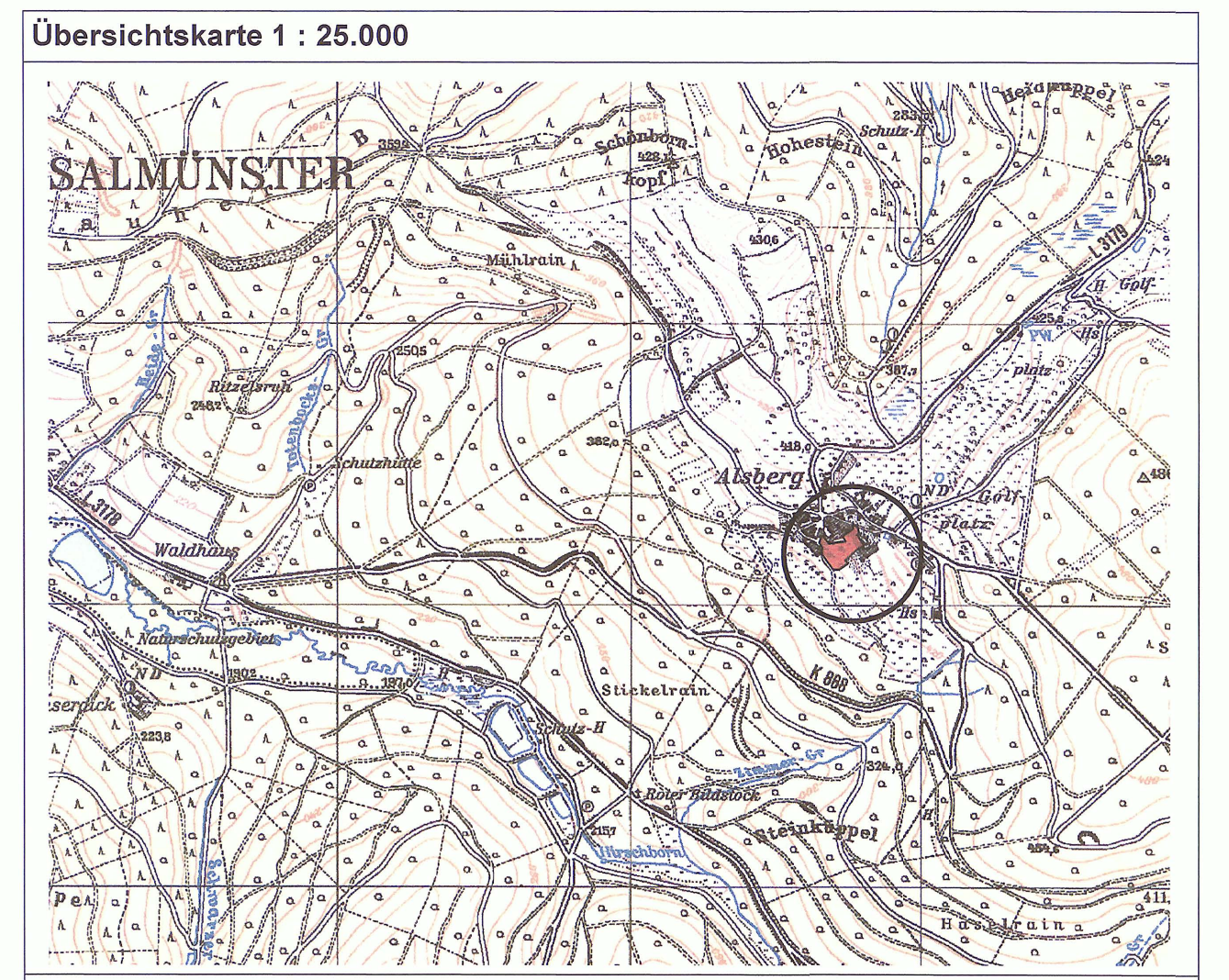
- 2 **Textliche Festsetzungen**
 - 2.1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO**
 - 2.1.1 Gem. § 9(1)11 i.V.m. § 9(1)26 BauGB: Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.
 - 2.2 Gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.2.1 Garagenzufahrten, Hofflächen und Stellplätze sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstellplätze) sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % oder Drainagepflaster) zu befestigen.
 - 2.2.2 Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Flächen nach § 9(1)20 BauGB:
 - 2.2.2.1 **Extensive Weide (Flst 97/3 th.w.):** Entwicklung einer extensiv genutzten Weide unter Aussparung der brachliegenden Wegeböschung:
 - Beweidung mit Rindern, Schafen oder Pferden; Beschränkung auf 1 Großvieheinheit/ha (GVE)
 - Zwischen den 2 – 3 Beweidungsphasen sind Weidepausen von mindestens 1,5 Monaten einzulegen
 - Im Falle von Schafbeweidung: 1 Schaf = 0,1 GVE/ha. Dies bedeutet einen Besatz von 4 Schafen bzw. bei 50 % Weidezeit zwischen Mai und Oktober von 8 Schafen
 - Verzicht auf jede Art von Düngung und Bodenbearbeitung (z.B. Weizen)
 - Keine Zufütterung während der Weidephasen
 - Im Rahmen des Monitorings ist die Nutzung ggfs. abzuändern.
 - Über die Wiese verteilt sind je 5 Stieleichen (Quercus robur) und Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Mindestgröße: Hochstamm 2xv mit 16-20 cm Stammumfang. Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen. Ausfälle sind nachzupflanzen.
 - 2.2.2.2 **Extensive Weide/ Feuchtwiede (Flst. 99/2 th.w.):**
 - Beweidung einschl. der nassen Anteile bevorzugt mit Rindern.
 - Mindestens 2 Weidegänge mit zwischengeschalteten Weidepausen von mindestens 1,5 Monaten durchzuführen.
 - Besatzdichte: 1 GVE/ha.
 - Bei Besatz mit 5 Rindern beträgt die Weidezeit 16% der Monate Mai bis Oktober bzw. konkret bei 2 Weidephasen 2-mal 2 Wochen
 - Düngung sowie während der Weidephase Zufütterung sind nicht zulässig.
 - Ergänzende Mahd und Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.
 - Im Rahmen des Monitorings oder bei starkem Strauchaufkommen ist die Nutzung ggf. abzuändern.
 - Die Gehölzszukzession am Nordwestrand der Fläche ist zu belassen und wie bisher in die beweidete Fläche einzubeziehen.
 - 2.2.2.3 **Ufergehölzsaum:** Am südwestseitigen Graben ist eine 40 m lange und 6 m breite Ufergehölzpflanzung vorzunehmen:
 - Unmittelbar am Graben 1-reihige Baumpflanzung aus abwechselnd 50% Schwarzerle (Alnus glutinosa) und 50% Bruchweide (Salix fragilis) im Abstand von 4 m, d.h. insgesamt 10 Bäume.
 - Landseitig der Bäume 2-reihige Strauchpflanzung mit Pflanzabständen von 2 m. Je 1 Strauch ist auch in die Freiräume zwischen den Bäumen zu pflanzen.
 - Gesamt-Pflanzbedarf also ca. 50 Sträucher.
 - Mindestgröße Bäume: Heister 2xv, 125-150 cm. Mindestgröße Sträucher: Leichte Sträucher 60-100 cm.
 - Die Pflanzung ist dauerhaft vor Verbiss zu schützen und in den Anfangsjahren bei Erfordernis auszumähen. Ausfälle von mehr als 15% sind nachzupflanzen.
 - Artenwahl Sträucher: Grauweide (Salix cinerea) 20%, Ohrweide (Salix aurita) Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) 20%, Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) 20%, Traubenkirsche (Prunus padus) 20%. Pflanzung der einzelnen Arten gruppenweise.
 - 2.2.3 **Monitoring:** Botanisches Monitoring der zu extensivierenden Weiden: Erstaufnahme der vorkommenden Arten auf der Gesamtfläche und vegetationskundliche Aufnahmen auf ausgewählten und im Gelände zu markierenden Teilflächen vor Beginn der Extensivierung voraus. Zeitpunkt: Ende Mai-Juni (nicht nach kurz vorher durchgeführter Beweidung). Nachfolgend etwa in den Jahren 2, 5 und 8 Folgemonitoring und möglichst Dokumentation der durchgeführten Beweidung und sonstigen Pflegemaßnahmen. Faunistisches Monitoring bei Vögeln, Amphibien und Tagfaltern etwa zu den gleichen Zeitpunkten. Verbindliche Details sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Gehölzpflanzungen bedürfen keines besonderen Monitorings.
 - 2.2.4 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1)20 und 25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß der jeweiligen Festsetzung bzw. der Artenlisten des Umweltberichtes zu verwenden.
 - 3 **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN - § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO**
 - 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.1.1 **Dachform, Dachneigung und -eindeckung:** Im Bereich der festgesetzten WA sind zulässig: Satteldächer, Walm- u. Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer. Bei Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Abweichungen (einschl. Flachdächer) zulässig. Die Dachneigung aller geeigneten Dächer erfolgt in roter Farbgebung. Glänzende und stark reflektierende Dachungsmaterialien sind unzulässig. Dach-Solaranlagen sind zulässig.
 - 3.1.2 **Dachaufbauten (Gauben), Dachflächenfenster, Dacheinschnitte:** Gauben und Dachflächenfenster müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
 - 3.2.1 **Einfriedigungen:** Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden; gemauerte sowie Beton-einfriedigungen sind nur straßenseitig zulässig. Bei allen rückwärtigen und seitlichen Einzäunungen ist grundsätzlich ein Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen. Technische/ bauliche Anlagen zur Hangsicherung sind zulässig.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Grundstücksfreiflächen
 - 3.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mind. 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (mind. 1 Baum je Grundstück) und Sträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken vorzunehmenden Gehölzpflanzungen können angerechnet werden. Es gelten 1 Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm.

- 4 **ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN - § 9(1a) BauGB (Sammelzuordnung)**
 - 4.1 Den geplanten (bisher nicht vorhandenen) Verkehrsflächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB unter Ziffer 2.2.2.3 festgesetzten Maßnahmen (Ufergehölzsaum) zugeordnet.
 - 4.2 Der geplanten Bebauung werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB im Bereich der Flste. 97/3 und 99/2 gemäß Ziffer 2.2.2.1 und 2.2.2.2 festgesetzten Maßnahmen (Extensive Weide / Feuchtwiede) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
- 5 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 5.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55(2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37(4) HWG)
 - 5.2 **Stellplatzsatzung**
Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Genehmigungsfreistellung) geltenden Fassung ergänzt.
- 6 **HINWEISE**
 - 6.1 **Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DStG wird hingewiesen.
 - 6.2 **Altablagerungen/ Altlasten:** Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt und Main-Kinzig-Kreis).
 - 6.3 **Artenschutz**
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März – August) durchzuführen. Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 01.03. – 30.09.. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten hingewiesen (§ 44 BNatSchG).
- 7 **Vermerke**
 - A. **Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung • ortsbüchliche Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. 44/ 2009	02.07.2007 31.10.2009
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB: • ortsbüchliche Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. 44/ 2009 • öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung	31.10.2009 02.11. bis 04.12.2009
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping): • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	26.10.2009
4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB: • Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange	10.07.2013
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: • ortsbüchliche Bekanntmachung in der Zeitschrift „Bad Soden-Salmünster aktuell“ Nr. 28 • öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung	10.07.2013 22.07. bis 23.08.2013
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO • Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung	30.09.2013
 - Bad Soden-Salmünster, den 02.10.2013

Bütner
Bürgermeister
 - B. **Ausfertigung / Inkrafttreten**

• Der Bebauungsplan „Die Zimmerswiesen“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen im Stadttell Alsberg, wird hiermit ausgearbeitet.	
Bad Soden-Salmünster, den 07.04.2014 Bütner Bürgermeister	
• Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsbüchlichen Bekanntmachung in Kraft.	
• Ortsbüchliche Bekanntmachung in der Zeitschrift „Bad Soden-Salmünster aktuell“	09.04.2014
Bad Soden-Salmünster, den 10.04.2014 Bütner Bürgermeister	



Bebauungsplan „Die Zimmerswiesen“ - SATZUNG -

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Alsberg

Kataster: Stadt Bad Soden-Salmünster	Format (in cm) 110 / 60	Maßstab 1 : 1.000
gezeichnet : P. Adelhelm	Bearbeiter: M. Rüssel	Datum: 06./2009 zul. überarbeitet: 06/ 2013 09/ 2013

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Laßgestern
Tel.: 06403/9503-17 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: mruessel@seifertplan.de