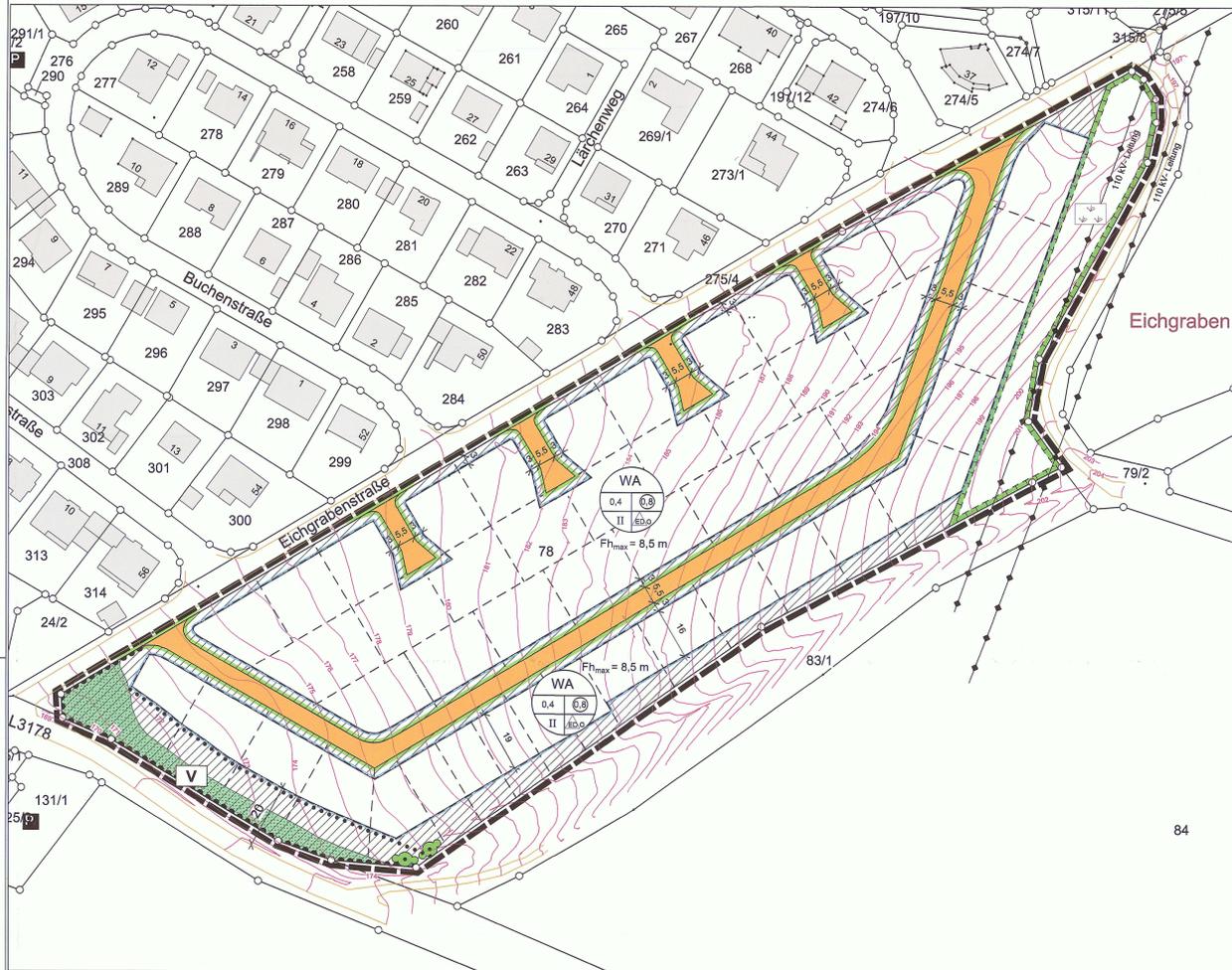




Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Hausen

Bebauungsplan „Am Eichgraben“

TEILGELTUNGSBEREICH 1



TEILGELTUNGSBEREICH 2



Luftbildübersicht: Stadtwald Bad Soden-Salmünster, Abteilung 130, A 3 (tw.) Quelle: Hessen-Forst



Übersichtskarte: TK 1 : 10.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flummer, Flurgrenze
- 1.1.2 Flurstücksnummer
- 1.1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Höchstmaß
- 1.2.2.4 max. Firsthöhe über Erdgeschossrofußboden

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser 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 Verkehrsflächen und Ein- bzw. Ausfahrten § 9 (1) 11 BauGB

- 1.2.4.1 Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Oberirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) 13 BauGB

1.2.5.1 110 kV - Freileitung

1.2.6 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

- 1.2.6.1 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Erhalt von Sträuchern §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB
- 1.2.7.1 Entwicklungsziel: Wiesenbrache (vgl. Fests. 2.1.5.1)
- 1.2.7.2 Erhalt von Sträuchern

1.2.8 Sonstige Planzeichen

- 1.2.8.1 Bemaßung(en)
- 1.2.8.2 Höhenlinien mit Bezeichnung (Einnessung: Ing. Büro Becker & Partner GmbH, Bad Soden-Salmünster 04/ 2015)
- 1.2.8.3 Fahrbahnkante (Einnessung: Ing. Büro Becker & Partner GmbH, Bad Soden-Salmünster 04/ 2015)
- 1.2.8.4 geplante Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- 1.2.8.5 Bauverbotszone § 23 (1) HStrG
- 1.2.8.6 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO: Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser sowie Anlagen für erneuerbarer Energien (Solarenergien, Erdwärme).
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 11 i.V.m. § 9 (1) 26 BauGB: Böschungen und Stützmauern sind soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.
- 2.1.4 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, private Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.1.5 Gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB: Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.1.5.1 Die gesamte Fläche ist als Wiesenbrache mit Entwicklungsziel natürliche Sukzession zu entwickeln. Pflegeeingriffe oder Gehölzpflanzung sind nicht erforderlich oder sinnvoll.
- 2.1.5.2 Teilgeltungsbereich 2: Entwicklungsziel: Naturnaher Laubmischwald. Die abgegrenzte Fortabstufungs-Teilfläche (Abt. 130 A3) ist aus der forstlichen Bewirtschaftung und Forderung auszgliedern und der unbefluteten Waldentwicklung zu überlassen. Einzubeziehen ist auch der auf der Fläche vorhandene Waldtümpel.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung): Zulässig sind geneigte Dächer (z.B. Satteldach, Walm- und Krüppelwalm) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° sowie Pultdächer. Bei Doppelhäusern ist nur eine gleiche Dachform und gleiche Dachneigung zulässig. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdächern hergestellt werden.
- 2.2.2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (5) HBO: Grundstücksfreiflächen Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenauswahl gem. Liste im Umweltbericht). Es gelten 1 Baum = 50 m², 1 Strauch = 5 m².

2.3 Wasserrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) WHG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unbegrünten Dachflächen an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachfläche ein Volumen von mind. 30l besitzen.

3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 **Verwertung von Niederschlagswasser**: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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).
- 3.2 **Stellplatzverordnung**: Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.3 **Schutzgebiete**: Das Plangebiet liegt in Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes 436-138 (Heilquellen Bad Soden). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.
- 3.4 **Denkmalschutz**: Bei Erdarbeiten an historischen Standorten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich der hessischen Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).
- 3.5 **Artenschutz**: Der Stadt Bad Soden-Salmünster liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (März - August) durchzuführen.
- 3.6 **Bauverbotszone (§ 23 (1) HStrG)**: Innerhalb der Bauverbotszone sind auch keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
- 3.7 **Altablagerungen**: Werden bei Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Auffüllungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu informieren.

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 16.06.2014
ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 11.03.2015
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden / TOB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 21.10.2015
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: 21.10. bis 20.11.2015
Anschreiben Fachbehörden/ TOB: 14.10.2015
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden / TOB gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 09.06.2016
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: 16.06. bis 18.07.2016
Anschreiben vom: 01.10.2016
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 05.09.2016

B. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan "Am Eichgraben" im Stadtteil Hausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bad Soden-Salmünster, den 07. Sep. 2016

Bütner
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:

Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster entwickelt und tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 28.09.2016

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

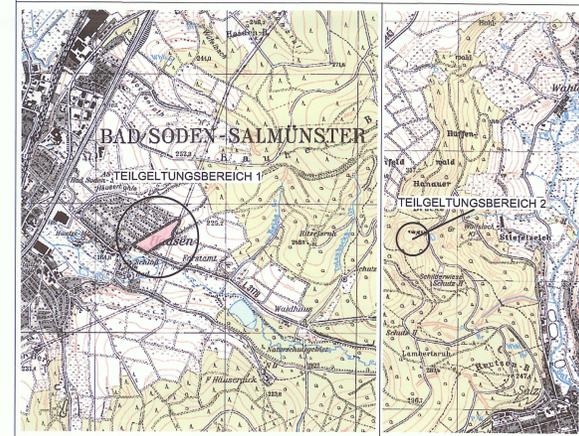
Bad Soden-Salmünster, den 29. Sep. 2016

Bütner
Bürgermeister



Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Hausen

Bebauungsplan "Am Eichgraben"



Übersichtskarte 1 : 10.000		
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
SATZUNG	Format (in cm) 100 x 60	Maßstab 1 : 1.000
digitalisiert: P. Adelhelm	Bearbeiter: H.D. Krauß	Datum: 06/ 2016
		zul. überarbeitet: 08/ 2016

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Böhler Weg 114,
35440 Linden-Lohngastern
Tel.: 06403/ 9503 - 16 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: hdkrauss@seifertplan.de