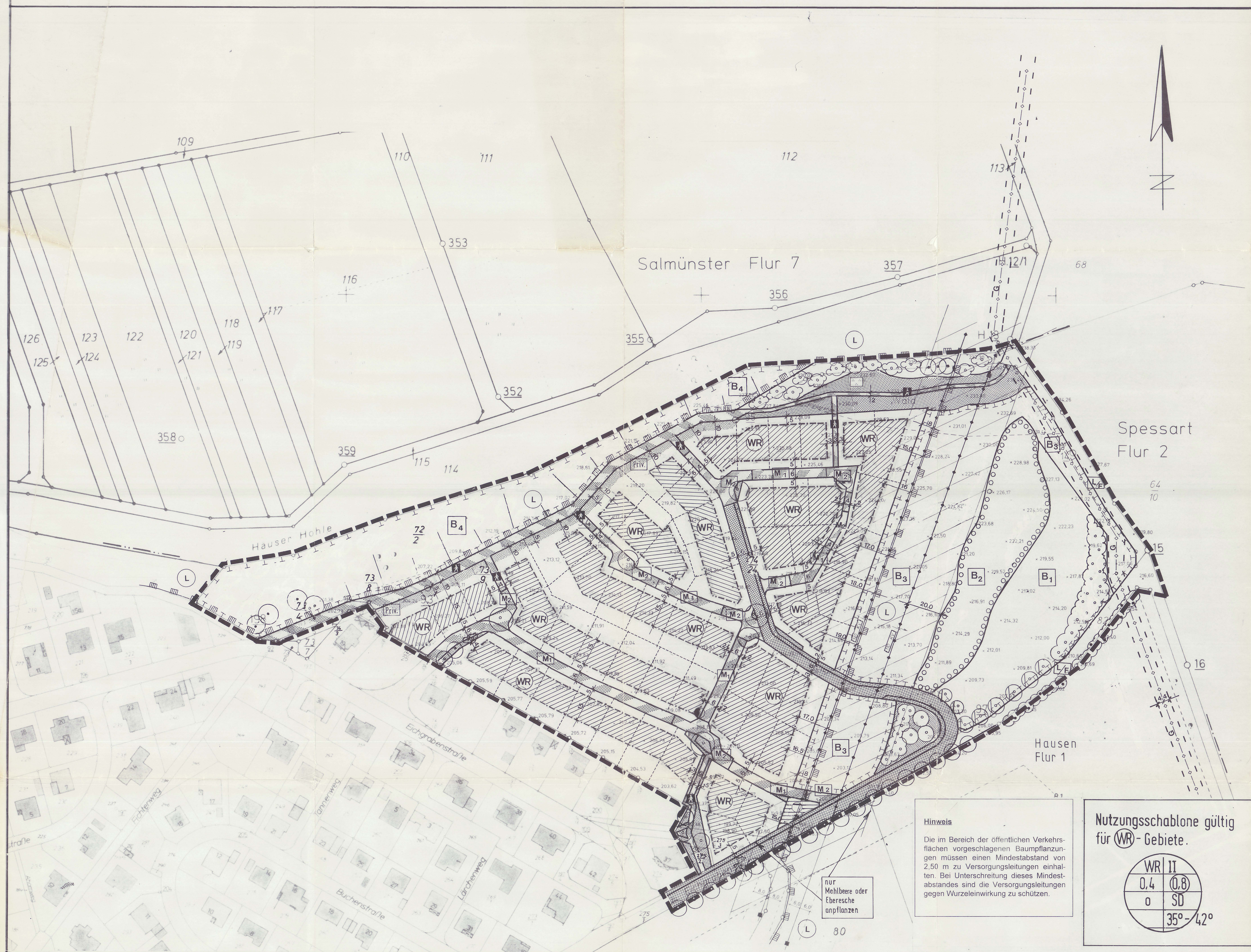
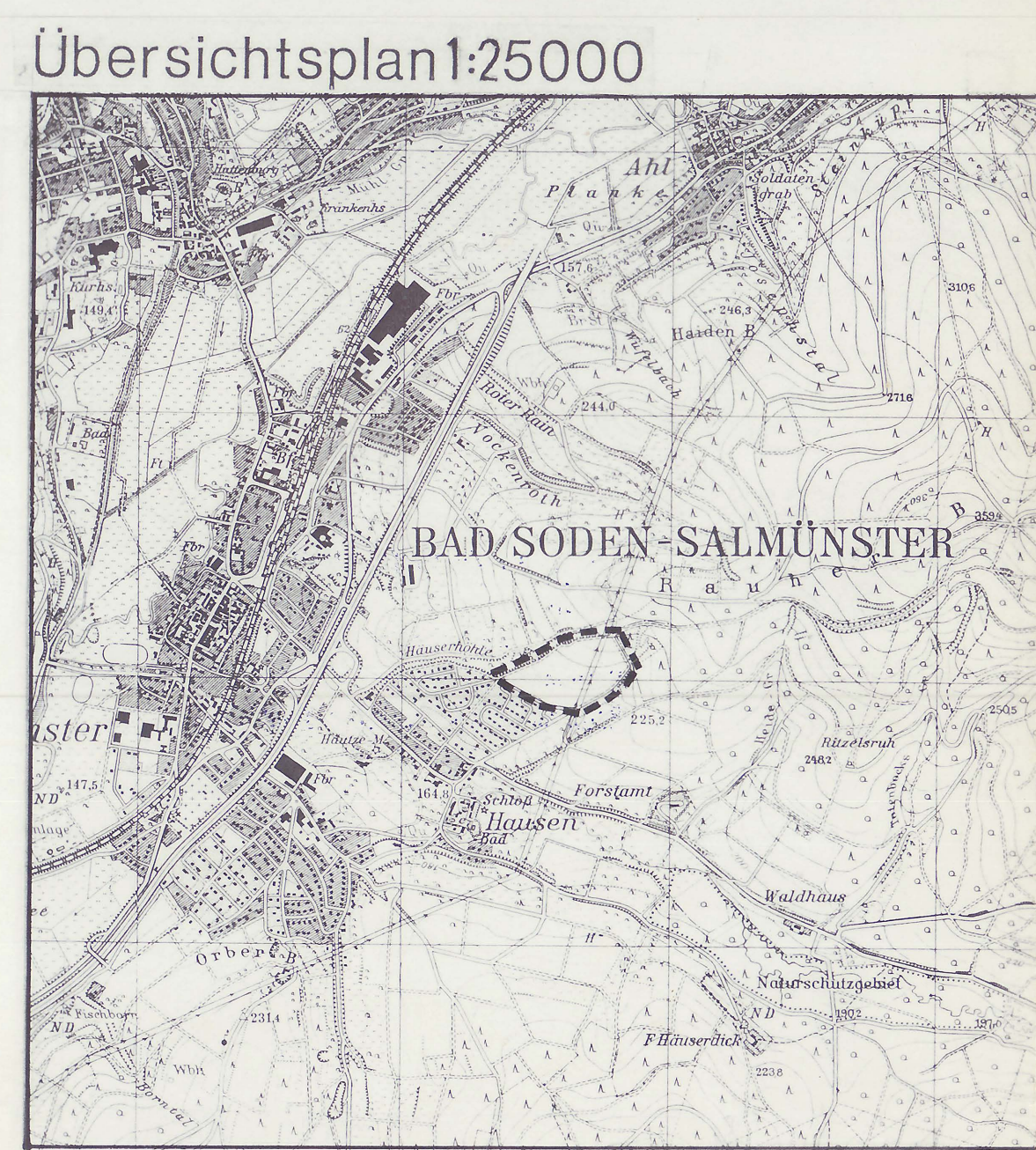


Bebauungsplan "Nördliche Vorderäcker" Bad Soden - Salmünster



Hinweis
Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschlagenen Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkung zu schützen.

nur Mehlbeere oder Eberesche anpflanzen



Genehmigt
mit Vfg. vom 30.7.1992
Az.: IV/34-61/d 04/01
Darmstadt, den 30.7.1992
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Polma
Regierungspräsidium Darmstadt

Teil A der Satzung: ZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---------------------------|---------------------|-----|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WR | II | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | 0,4 | 0,8 | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | o | SD | Dachform |
| | 35°-42° Dachneigung | | |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1, 3 BauNVO)**
 - WR: Reines Wohngebiet
 - SD: nicht überbaubare Teilfläche
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**
 - z.B. 0,8: Geschößflächenzahl (GFZ)
 - z.B. 0,4: Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. II: Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschöß als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**
 - o: offene Bauweise
 - SD: Satteldach
 - : Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen / Fahrverkehr
 - Strassenbegrenzungslinie
 - LYF: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - M: Zweckbestimmung
 - M1: Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger)
 - M2: Asphalt
 - M3: versickerungsfähige Pflasterung
 - M4: Fußgängerbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)**
 - Regenrückhaltebauwerk
 - Trafostation
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
 - FG: Ferngasleitung mit beidseitigem Grunddienstbarkeitstreifen
 - Hochspannungsleitung, oberirdisch
 - von Bebauung und hochwachsenden Gehölzen freizuhalten Bereich
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrs begleitende Grünflächen
 - Parkanlage
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlliste)
 - Anpflanzen von Obstbäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Böschungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Zeichen der Kartenunterlage**
 - 7: Flurnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnr.
 - Flurstücksnr.
 - × 788 89: Höhenpunkt, m. ü. NN

Teil B der Satzung: TEXTFESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Entlang der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Streifen an privater Grundstücksfäche für Stellplatzflächen freizuhalten. Diese Flächen sind einheitlich mit dem Vorgarten als Grünflächen zu gestalten. Befestigungsmöglichkeiten sind Schotterrasen, Rasenplattensteine oder eine wassergebundene Decke.
 - Vor der Garage ist eine Stellplatzfläche mit mindestens 5 m Länge auf den eigenen Grundstücken anzulegen. Die Zufahrten sind als einzelne Fahrstreifen oder mit Rasenplattensteinen auszuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zur Verminderung der Abfluraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser vorzusehen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind vorrangig vorhandene Mähwiesen zu erhalten; soweit öffentliche Grünflächen neu hergestellt werden, sind sie als Mähwiesen und Wildrasenflächen (artenreiche Ansaat) zu gestalten, die außerhalb der Funktionsflächen (Spiel-, Sitz- und Liegeflächen) lediglich zweimal jährlich gemäht und nicht gedüngt werden.
 - Teilfläche B1: Entwicklungsziel Gehölzsukzession. Es erfolgen in der Anfangsphase keinerlei Pflegeeingriffe. Als Initialpflanzung werden auf 15 % der Fläche Arten der Auswahlliste 2 angepflanzt.
 - Teilfläche B2: Entwicklungsziel Streuobstwiese. Die Fläche wird mit hochstämmigen Obstbäumen mit Abständen von 10 m zwischen den Bäumen und unter den Reihen bepflanzt. Es werden Lokalsorten auf stark wechselnder Unterlage oder Sämling angepflanzt. Eine fachgerechte Pflege der Bäume wird sichergestellt. Pflege des Untergrundes wie B.3.
 - Teilfläche B3: Entwicklungsziel artenreiche Mähwiese. Der vorhandene Grünlandbestand wird erhalten. Seine Nutzung wird auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.
 - Teilfläche B4: Entwicklungsziel Erhalt naturnaher Gehölzsukzession. Die Fläche wird in ihrem Bestand erhalten. Durch absterbende Einzelgehölze entstehende Bessersukzession werden über natürliche Sukzessionsentwicklung geschlossen.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Einfriedigungen zum Straßenraum sind, sofern erwünscht, als lebende Hecken gem. Auswahlliste oder als Staketenzäune anzulegen. Die Anordnung erfolgt mindestens 2 m rückwärts von der an der Anliegerstraße verlaufenden Grundstücksgrenze. An den anderen Grundstücksgrenzen muß kein Abstand eingehalten werden.
- Auswahlliste für lebende Hecken:**
- Liguster
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Acer campestre
- Planungsbote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Auswahlliste 1, davon einer im Vorgartenbereich, zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Auswahlliste 1:**
- Vogelkirsche
 - Bergahorn
 - Acer pseudoplatanus
 - Spitzahorn
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Eberesche
 - Mehlbeere
 - Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche (in Sorten) auf stark wechselnder Unterlage)
- Die besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen sind zusammenhängend mit Arten der Auswahlliste 1 und 2 (ohne Obstbäume) zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.**
- Auswahlliste 2:**
- Pflafröhchen
 - Hasel
 - Weißdorn
 - Heckenkirsche
 - Holunder
 - Hartflegel
 - Schlehe
 - Liguster
 - Euonymus europaea
 - Corylus avellana
 - Crataegus spec.
 - Lonicera xylosteum
 - Sambucus nigra
 - Cornus sanguinea
 - Prunus spinosa
 - Ligustrum vulgare
- Fensterlose Fassaden sind mindestens zu 40 % mit rankenden Gehölzen zu versehen.
 - Zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgerechte Gehölze gem. Auswahlliste 1. und 2. zu verwenden sowie
 - Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung dürfen nur die Arten der Auswahlliste 2 eingesetzt werden.
 - Bei den geplanten Anpflanzungen entlang der landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs ist wie in öffentlichen Grünflächen zu verfahren.
 - Für Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind die Arten
- B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**
- Bauweise, Bauhöhe:**
- Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:
 - teils max. 6,50 m
 - bergseitig max. 5,50 m
 gemessen an Außenkante Wand am tiefsten Geländepunkt des vorhandenen natürlichen Geländeneivaus bis Schritte Außenwand mit Dachoberfläche. Die maximale Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.
 - Dachgestaltung:
 - Flachdächer sind nicht zulässig.
 - 19. Gauben in der Dachfläche sind mit einer maximalen Länge von 2,50 m je Gaube zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der jeweiligen Außenwandlänge nicht übersteigen.
 - 20. Die Dacheindeckungsmaterialien müssen in ziegelbraun oder ziegelrot gehalten sein.
 - Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abfluraten von Oberflächenwasser**
 - 21. Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 8% der Grundstücksfläche beschränkt.
 - 22. Um die Abfluraten von Oberflächenwasser im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden alle besonders gekennzeichneten Hauptwege und Teile der Mischverkehrsflächen mit versickerungsfähiger Pflasterung (M2) ausgeführt.
 - 23. Fußwege (siehe besondere Kennzeichnung) werden nur in wassergebundener Decke ausgeführt.
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
- Gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger 26/51, S. 362) ist die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau unzulässig.
 - Lagerungen, Transport oder Umschlag wassergefährdender Stoffe sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz anzuzeigen.
 - Während der Erdarbeiten freigelegte und entdeckte Bodendenkmäler sind gem. § 20 DSchG dem Hessischen Landesamt für Denkmalfpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Bad Soden-Salmünster zu melden. Bis zu einer Entscheidung sind Funde und Fundstellen zu erhalten und zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
- Schlichters**
(Ort)
27. JULI 1993
(Datum)
Landrat des Main-Kinzig-Kraies
Katastramt Salmünster
Im Auftrag
(Unterschrift)
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.11.1992
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom 22.3.93 bis 30.4.93 gem. Amtsblatt vom 12.3.93, Nr. 6/93
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 10.5.93
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die Interessierte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer erteilt und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegung vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Amtsblatt Nr. 13/93 am 24.5.93
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens vier Wochen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 18.7.93 bis 18.8.93 einschließlich
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 20.7.93
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt am 25.7.93
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- 2.8. JULI 1993
(Datum)
Bad Soden-Salmünster
(Unterschrift)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 30.07.1993 ist am 13.08.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Bad Soden-Salmünster, Rathaus, Salmünster, von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
19. AUG. 1993
(Datum)
A. Müller
(Unterschrift)
Oberamtsrat
- Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
- "Nördliche Vorderäcker" der Stadt Bad Soden-Salmünster**
- GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH**
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
6380 BAD HOMBURG v.d.H.
Telefon 06172/39004
- Änderung Datum 6.7.93
- PROJEKTLEITER
Dieter Ing. Lehmann