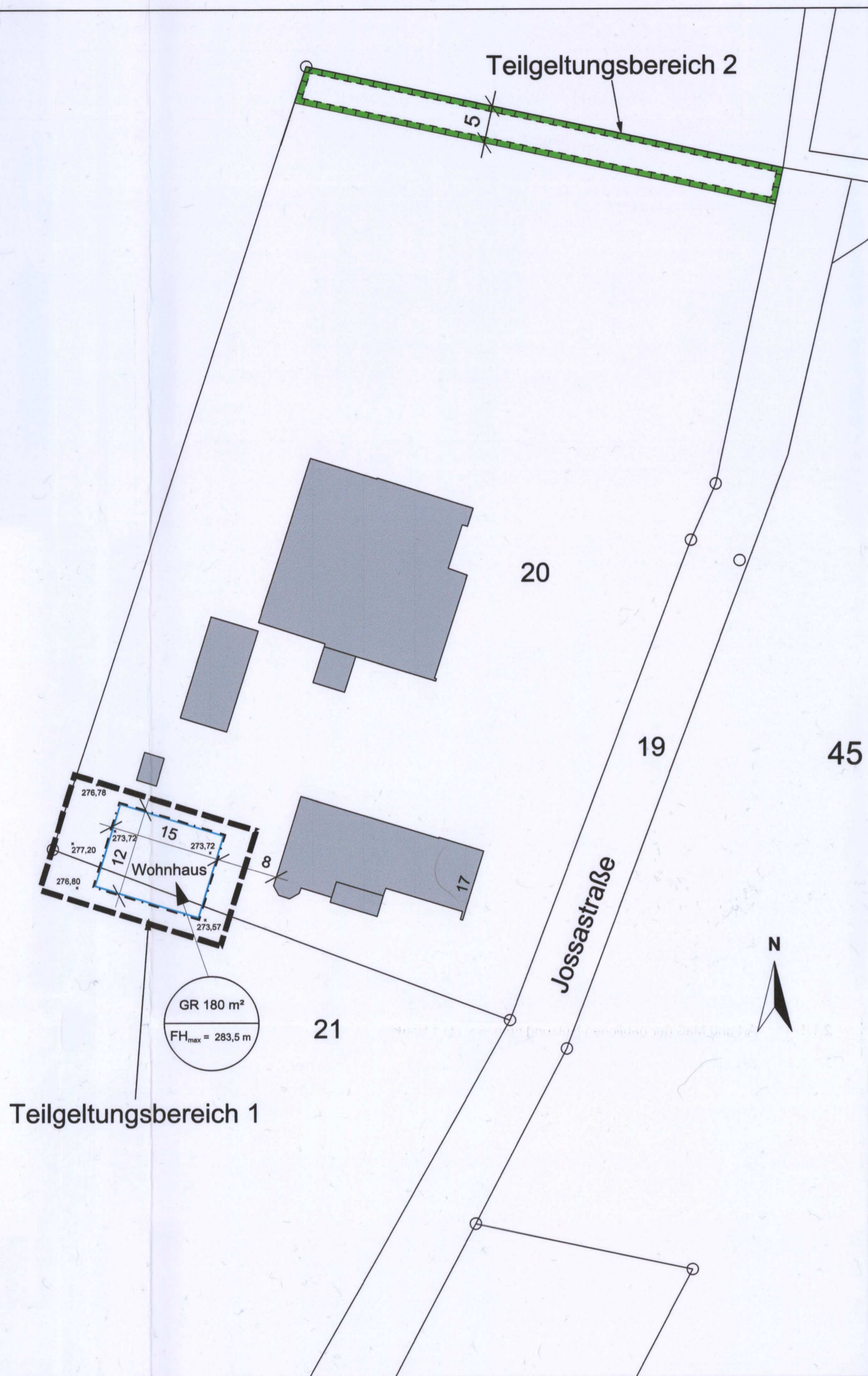


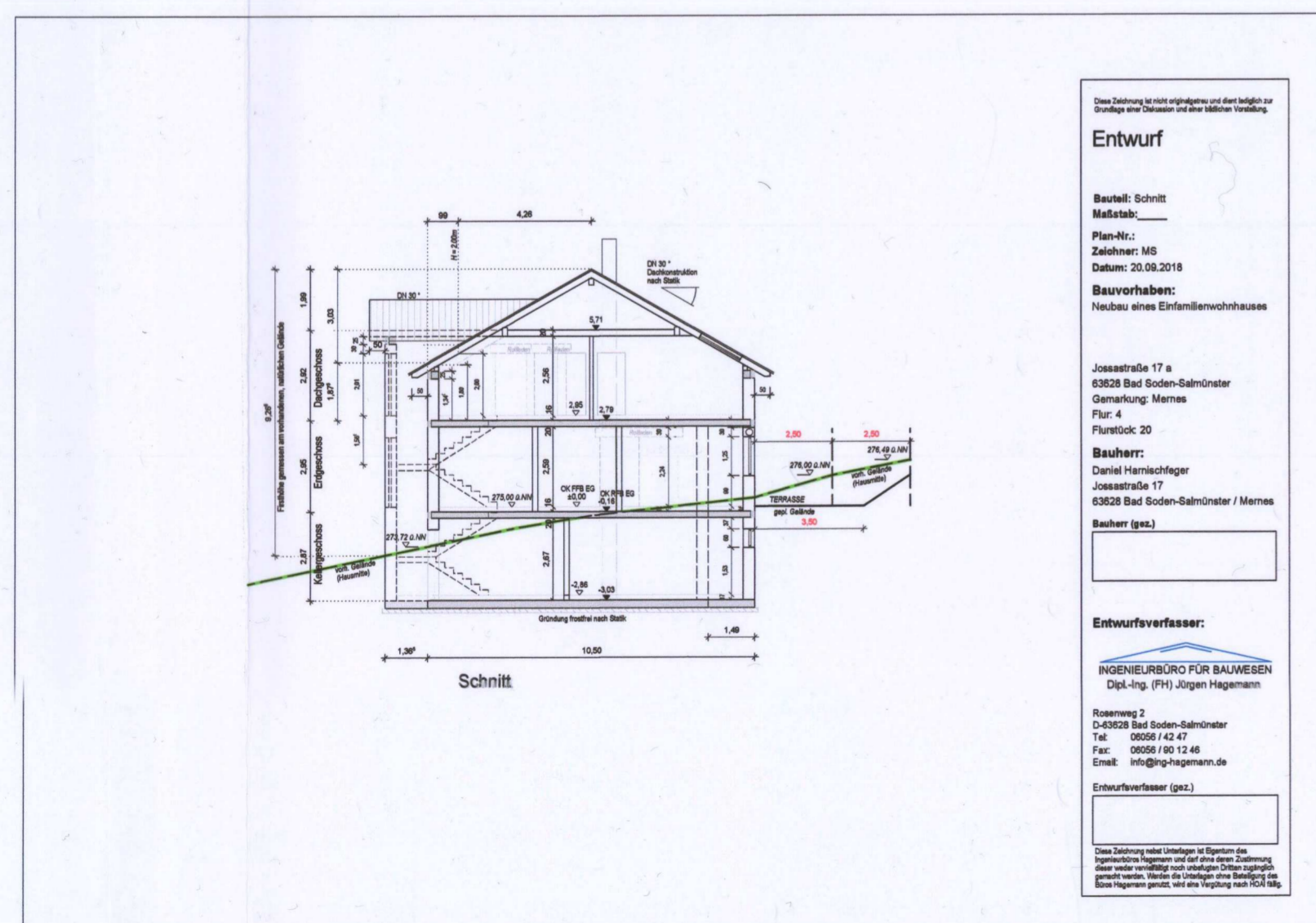


Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Mernes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Jossastraße“



Vorhaben- und Erschließungsplan (Verkleinerung M = 1 : 200)



Entwurf

Bauherr: Schnitt
Maßstab: 1:20
Plan-Nr.: 45
Datum: 20.08.2019
Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienhauses

Jossastraße 17 A
63028 Bad Soden-Salmünster
Stadtkreis Mernes
Flurstück 20

Bauherr:
Carsten Henschelberger
Jossastraße 17
63028 Bad Soden-Salmünster / Mernes
Bauherr (gez.):

Entwurfverfasser:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Hagemann

Nummer 2
63028 Bad Soden-Salmünster
Tel: 06033 12 47
Fax: 06033 60 12 46
E-Mail: info@ing-plan.com

Stadtplaner (gez.):

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.) und Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1.1 Flurnummer, 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 Wohnhaus
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.2.2.1 maximale Grundfläche baulicher Anlagen: die maximale Grundfläche baulicher Anlagen bemisst sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

1.2.2.2 maximale Firsthöhe in m NHN (Normalhöhennull)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- 1.2.3.1 Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

1.2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

- 1.2.4.1 hier: Anpflanzung einer Hecke (s. textliche Festsetzung 2.1.2.2)

1.2.5 Sonstige Planzeichen

- 1.2.5.1 Bemaßung(en)
- 1.2.5.2 Höhenpunkte in m über NHN (Normalhöhennull) (Vermessung: Ingenieurbüro Becker & Partner, Bad Soden-Salmünster; 06.09.2018)

- 1.2.5.3 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB:

- 2.1.1.1 Die mit der Bezeichnung „Wohnhaus“ festgesetzte Fläche wird dem hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet.
- 2.1.1.2 Die Höhe der baulichen Anlage wird auf der Grundlage der dokumentierten und eingemessenen Höhenpunkte wie folgt festgesetzt:
Die maximale Firsthöhe beträgt 283,50 m NHN (Normalhöhennull)
- 2.1.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
- 2.1.2.1 PKW- Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Gehwege und funktionsbedingte Nebenflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.1.2.2 Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 2):
hier: Anpflanzung einer Baumhecke:
Die Fläche ist, soweit erforderlich, zur Entseigerung und Bodenlockerung vorzusehen und anschließend 2-reihig im Pflanzabstand von 3 m innerhalb der Reihe mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Anteil 25%) und Sträuchern (Anteil 75%) zu bepflanzen. Mindestgröße Bäume Heister 2xv 100-150 cm, Mindestgröße Sträucher 60-100 cm. Bei der Artenwahl sind die in Anhang N genannten Arten maßgeblich.
Baumartenempfehlung: Hainbuche, Salweide, Vogelkirsche.
Strauchartenempfehlung: Hasel, Heckenrose, Faulbaum.
Ausfälle sind einzeln nachzupflanzen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

- 2.2.1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 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°. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdächern hergestellt werden.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 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). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37(4) HWG).

- 3.3 **Denkmalschutz:**
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

- 3.4 **Artenschutz:**
Der Stadt Bad Soden-Salmünster liegen für das Plangebiet keine Erkenntnis 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.

3.5

Abfallwirtschaft:
Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weiteren Vorgehensweise abzustimmen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

4. Vermerke

A. Verfahrensvermerke:

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 10.12.2018
ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 09.01.2019
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden/ TÖB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 09.01.2019
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: 17.01. bis 18.02.2019
Anschreiben Fachbehörden/ TÖB: 07.01.2019
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden / TÖB gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:
ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 03.04.2019
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: 11.04 bis 15.05.2019
Anschreiben vom: 03. APR. 2019
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: 19.08.2019

Bad Soden-Salmünster, den 20. AUG. 2019

B. Ausfertigung:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nördlich Jossastraße" im Stadtteil Mernes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bad Soden-Salmünster, den 20. AUG. 2019

C. Inkrafttreten:

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung in der *Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell*: 04.09.2019

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

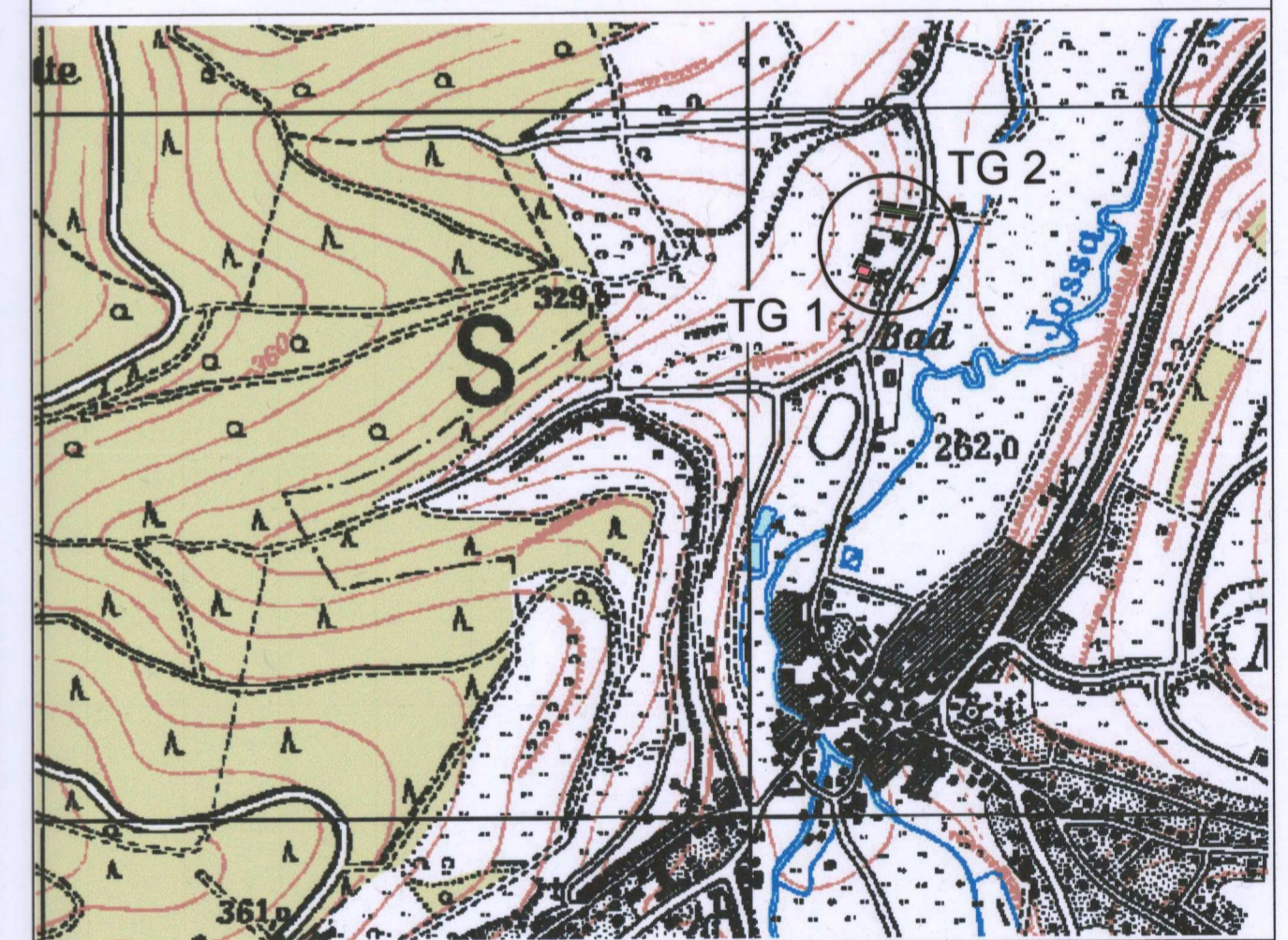
Bad Soden-Salmünster, den 05. SEP. 2019



Stadt Bad Soden-Salmünster, Stt. Mernes

103

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Jossastraße"



Übersichtskarte 1 : 10.000

Datengrundlag: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

SATZUNG	Format (in cm)	65 x 65	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum		Bearbeiter	/digit. Bearbeitung
Vorentwurf	12/ 2018		H.-D. Krauß	/ P. Adelhelm
Entwurf	03/ 2019			
Satzung	06/ 2019			

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel. 06403/ 9503 - 16
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: hd.krauss@seifert-plan.com
www.seifert-plan.com