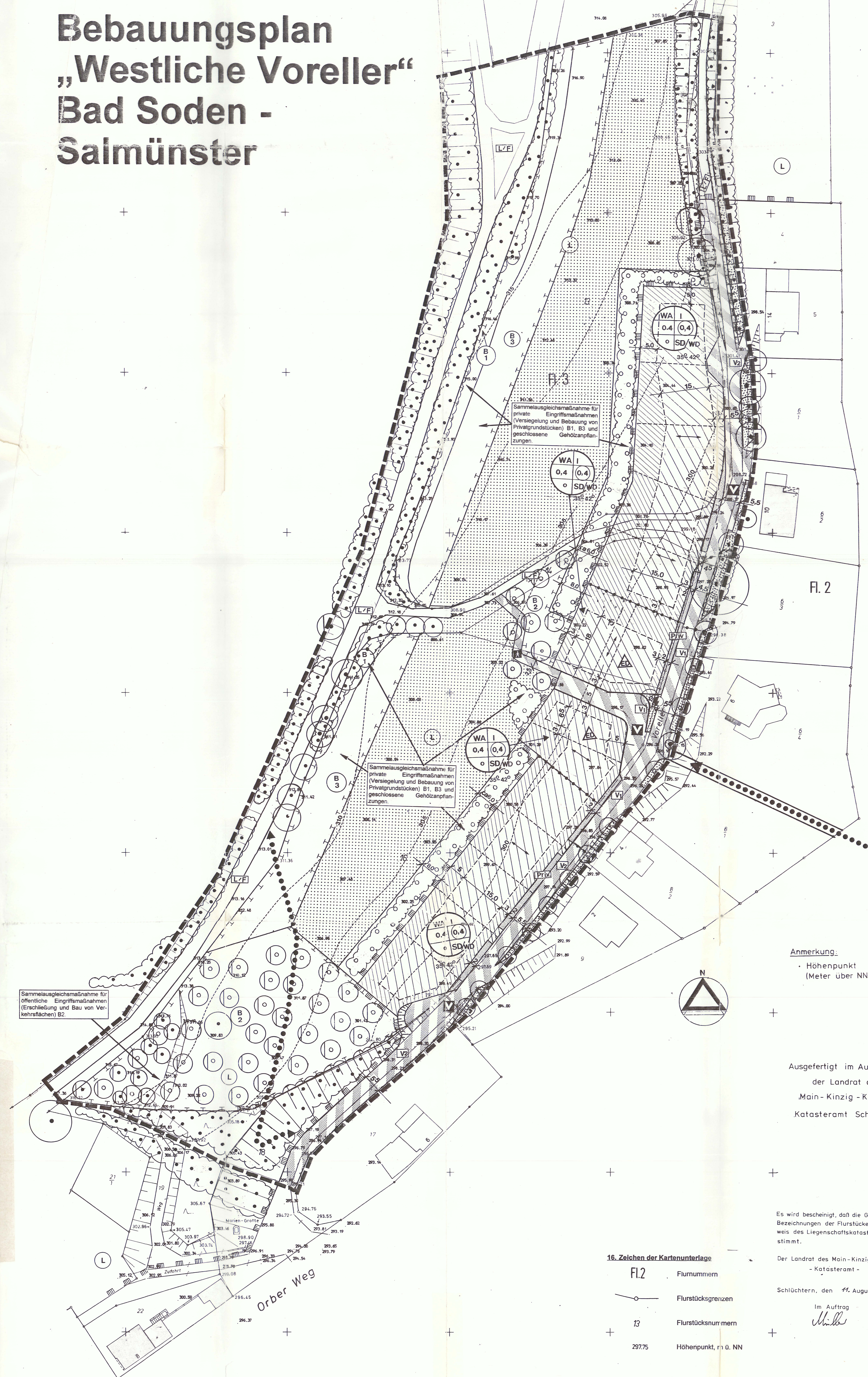


Bebauungsplan „Westliche Voreller“ Bad Soden - Salmünster



Teil A der Satzung: Festsetzungen durch Planzeichen gem. PlanzV 90

Nutzungsstabelle

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	I

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0,4	0,4

Bauweise	Dachform	Dachneigung
SD/WC		35°-42°

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet
 Nicht überbaubare Teilfläche
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 Geschößflächenzahl (GFZ)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
 Offene Bauweise
 Baugrenze
 Satteldach / Walmdach
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Land-/Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Versickerungsfähige Pflasterung
 Asphalt
 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
 Trafostation

- Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
 Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung
 Verkehrsbegleitende Grünflächen

- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB
 Grünlandfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 (1) BImSchG
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gemäß Auswahlhilfe)
 Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlhilfe)
 Anpflanzen von Obstbäumen
 Erhaltung von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Böschung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Firstrichtung
 Fußwegverbindung / Pfad
 Höhenlinie (m ü. NN)
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Teil B der Satzung: TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BaunVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Private Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Entlang der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücksgrenze ist in gekennzeichneten Abschnitten ein zwei Meter breiter Streifen auf privater Grundstücksfläche für Stellplätze freizuhalten. Diese Flächen sind einheitlich mit dem Vorgarten als Grünfläche zu gestalten. Befestigungsmöglichkeiten sind Schotterrasen, Rasenrasenplättchen oder eine wasserbundene Decke.
- Vor der Garage ist eine Stellplatzfläche mit mindestens 5 m Länge auf den eigenen Grundstücken anzuordnen. Die Zufahrten sind als einzelne Fahrstreifen und mit Rasenrasenplättchen auszuführen.
- Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren. Garagen sind auch freistehend zulässig, wenn sie als Doppelgarage auf gemeinsamer Grenze anliegender Grundstücke mit traufständigem Dach ausgeführt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BImSchG)

- Auf den Grundstücken anliegender Oberboden ist weitgehend auf den Grundstücken wiederzuerwerben.
- Zur Verminderung der Abflustraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgekommenem Regenwasser mit einem Mindestspeichervolumen von 2 m³ vorzusehen. Hierzu sind Erdzisterne als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese werden bei Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt.
- Teilfläche B1: Entwicklungsziel Hochstaudensaum. Vor vorhandenen Gebölzsaumen wird ein artreicher Hochstaudensaum entwickelt. Es erfolgt keine Ansatz. Der vorhandene Vegetationsbestand wird nur noch im Abstand von 3 bis 5 Jahren Ende Oktober gemäht. Das Mahgut wird abgefahren.
- Teilfläche B2: Entwicklungsziel Streubewiese. Die Fläche wird mit hochstammigen Obstbäumen mit Abständen von 10 m zwischen den Bäumen und unter den Reihen bepflanzt. Es werden Lokalsorten auf stark wachsender Unterlage oder Sämling angepflanzt. Eine fachgerechte Pflege der Bäume wird sichergestellt. Pflege des Untergrundes wie B.3.
- Teilfläche B3: Entwicklungsziel artreiche Mahnwiese. Der vorhandene Grünlandbestand wird erhalten. Seine Nutzung wird auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Feuerrästen für den Brennstoff Holz sind nur zulässig, wenn sie die Zertifizierungszeichen „Schadstoffarme Holzheizung“ des Zentralverbandes Sanitär-Heizung-Klima (ZVHS) besitzen. Angewandte Bauteile.
- Die Straßeneinfriedung der bergseitig an die Erschließungsstraßen anstoßenden Grundstücke muß als beplante Böschung gestaltet werden.

Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Einfridungen zum Straßenraum sind, sofern erwünscht, als lebende Hecken gem. Auswahlhilfe 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.

Sträucher für lebende Hecken:
Liguster
Hainbuche
Feldahorn

Festsetzungen von Anpflanzungen zur Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a BImSchG)

- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Auswahlhilfe 1, davon einer im Vorgartenbereich, zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahlhilfe 1:
Vogelkirsche
Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Eberesche
Mehlbäuer
Obstbäume (Hochstamm/
Apfel, Birne, Kirsche in Sorten) auf stark wachsender Unterlage

Auswahlhilfe 2:
Pflaume
Hassel
Weißdorn
Heckenkirsche
Höllender
Hartrieel
Schlehe
Liguster

Eucalyptus europaea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Ligustrum vulgare

Über die in den textlichen Festsetzungen genannten Arten hinaus dürfen nur Arten, die entsprechen ihres Landschaftscharakteres als Landschaftsgehölz zu betrachten sind, angepflanzt werden. Standortfremde exotische Koniferen dürfen nicht angepflanzt werden.

- Je 5 laufender Meter Fassade ist mindestens ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Für Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind die Arten
Bergahorn
Spitzahorn
Winterlinde
Mehlbäuer
einzusetzen.
- Für die vorgesehene Ortsrandbebauung ist innerhalb einer 8 m breiten Fläche eine 5-reihige Anpflanzung mit 20 % Arten der Auswahlhilfe 1 und 80 % der Arten der Auswahlhilfe 2 (1 Gehölz / m²) anzulegen und zu erhalten.

B. Ortsliche Bauvorschriften gem. § 87 HBC in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bauweise, Bauhöhe

- Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:
tatsächl. max. 5,5 m
berechnet max. 3,5 m
gemessen an Außenkante Wand an tiefsten Geländepunkt des vorhandenen natürlichen Geländeausbaus bis Schräglinie Außenwand mit Dachoberfläche.
Die Firsthöhe darf die zulässigen Traufhöhen um maximal 5,0 m überschreiten. Bezugspunkte sind die für das Gebiet ermittelten Höhenpunkte in Meter über NN.
- Auf den Grundstücken ist ausreichender Abstellraum für Mülltonnen (3 Tonnen system) vorzusehen.
- Dächer sind als Satteldach oder Walmdach mit Dachneigungen zwischen 35° und 42° auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.
- 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.
- Die Dacheindeckungsmaterialien müssen in ziegelbraun oder ziegelrot gehalten sein.

Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflustrate von Oberflächenwasser

- Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 8 % der Grundstücksfläche beschränkt.
- Um die Abflustrate von Oberflächenwasser im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden alle besonders gekennzeichneten Teile der Mischverkehrsflächen mit versickerungsfähiger Pflasterung (V1) ausgeführt.
- Fußwege (siehe besondere Kennzeichnung) werden nur in wassergebundener Decke ausgeführt.

C. Nachrichtliche Übernahme

- Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdbarbeiten jederzeit Bodenkennlinien wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, zum Beispiel Scherben, Steinreste, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalbehörde und dem Magistrat der Stadt Bad Soden-Salmünster zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

VERFAHENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Ort: Schlüchtern, den 24. SEP. 1993
(Datum)
im Auftrag
(Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24. 05. 1993

Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1993
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Bürgerabstimmung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 12. 7. 1993 bis einschl. 16. 08. 1993
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1993
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Stadtratsabstimmung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeföhrt am 13. 11. 1995
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Stadtratsabstimmung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeföhrt am 04. 12. 1995
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11.12.95bis einschließlich 19.01.1996
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Stadtratsabstimmung gemäß § 10 BauGB als Satz beschlossen am 08. 07. 1996
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt am
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
Bad Soden-Salmünster, den 28. SEP. 1996
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 13.12.1996 ist am 08.04.99 gemäß § 12 BauGB öffentlich 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.
Bad Soden-Salmünster, den 12.04.99
(Unterschrift) Oberamtsrat



Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

„Westliche Voreller“

der Stadt
Bad Soden-Salmünster

GK
GESELLSCHAFT FÜR
KOMMUNALBETREUUNG
GmbH
LANDGRAF-FRIEDRICHSTR. 9
6330 BAD HOMBURG v.d.H.
* 0122-3004 * Fax: 3007

PROJEKTLEITER
Dipl.-Ing. Lehmann