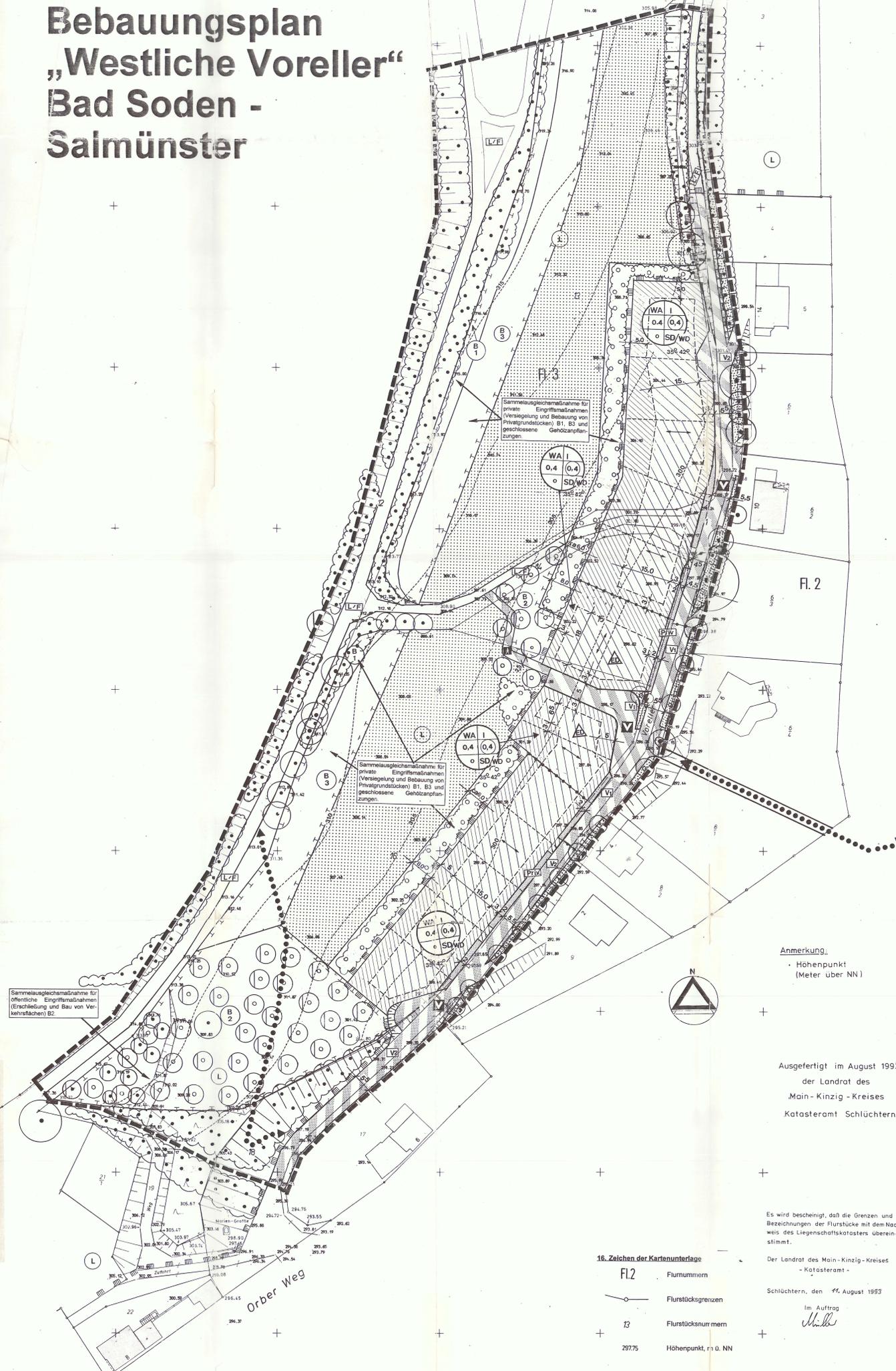


Bebauungsplan „Westliche Voreller“ Bad Soden - Salmünster



Anmerkung:
• Höhenpunkt
(Meter über NN)

Ausgefertigt im August 1993
der Landrat des
Main-Kinzig-Kreises
Katasteramt Schlüchtern

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

Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises
Schlüchtern, den 24. August 1993
Im Auftrag
Stille

- 16. Zeichen der Kartenunterlage**
- Fl. 2 Flurnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - 12 Flurstücksnummern
 - 297,75 Höhenpunkt, m ü. NN

Teil A der Satzung:

Festsetzungen durch Planzeichen gem. PlanzV 90

Nutzungstabellone

Nutzungstabellone

Art der baulichen Nutzung	WA I	Zahl der Vollgeschosse	1
Grundflächenzahl	0,4	Geschoßflächenzahl	0,4
Bauweise	SD/WC	Dachform	
		Dachneigung	35°-42°

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - WA Nicht überbaubare Teilfläche
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4 Geschößflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

- 6. Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- L/F Land-/Forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - Vs Versickerungsfähige Pflasterung
 - Va Asphalt
 - F Fußgängerbereich

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen**
§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
- T Trafostation

- 9. Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Priv Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Verkehrsbegleitende Grünflächen

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

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlhilfe)
 - Anpflanzen von Obstbäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Landesschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 15. 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 räumlichen 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, Rasenplattensteine oder eine wassergebundene 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 Rasenplattensteinen auszuführen.
- Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren. Garagen sind auch freistehend zulässig, wenn sie als Doppelgarage auf gemeinsamer Grenze aneinander angrenzender 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 BNatSchG)

- Auf den Grundstücken anfallender Oberbodenaustausch ist weitgehend auf den Grundstücken wiederzuerhalten.
- Zur Verminderung der Abfluraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgelegtem Regenwasser mit einem Mindestspeichervolumen von 2 m³ vorzusehen.
- Hierzu sind Erdzisternen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese werden bei Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt.
- Teilfläche B1: Entwicklungsziele 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: Entwicklungsziele Streubewiese. Die Fläche wird mit hochstämmigen 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: Entwicklungsziele artreiche Mahwiese. 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)

- Feuerstellen für den Brennstoff Holz sind nur zulässig, wenn sie das Zertifizierungszeichen „Schadstoffarme Holzheizung“ des Zentralverbandes Sanitär-Heizung-Klima (ZVSHK) besitzen. Angemas beizen.

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

- Einfriedigungen zum Straßenraum sind, sofern erwünscht, als lebende Hecken gem. Auswahlhilfe oder als Staketenzaune anzulegen. Die Anordnung erfolgt mindestens 2 m rückwärts von der an der Anliegerstraße verlaufenden Grundstücksgrenze. An den anderen Grundstücksgrenzen muß kein Abstand eingehalten werden.
- Die Straßeneinfriedigung der bergseitig an die Erschließungsstraßen anstoßenden Grundstücke muß als beplante Böschung gestaltet werden.

Auswahlhilfe für lebende Hecken:

- Liguster
- Hainbuche
- Feldahorn
- Ligustrum vulgare
- Carpinus betulus
- Acer campestre

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

- 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
- Mehlbirne
- Obstbäume (Hochstamm)
- Apfel, Birne, Kirsche (in Sorten) auf stark wachsender Unterlage

Auswahlhilfe 2:

- Pflaumenhütchen
- Hassel
- Weißdorn
- Heckenkirsche
- Höllender
- Hartrieel
- Schlehe
- Liguster
- Euconymus 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 Landschaftstypus als Landschaftsgrenze 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
- Mehlbirne
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Tilia cordata oder
- Sorbus aria

- Für die vorgesehene Ortsrandbepflanzung ist innerhalb einer 8 m breiten Fläche eine 5-fache Anpflanzung mit 20 % Arten der Auswahlhilfe 1 und 80 % der Arten der Auswahlhilfe 2 (1 Gehölz / m²) anzulegen und zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bauweise, Bauhöhe

- Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

latalets max. 5,5 m
bergrats max. 3,5 m
gemessen an Außenkante Wand an listeten Geländepunkt des vorhandenen natürlichen Geländeebenes bis Schnittlinie 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 Tonnenystem) 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 Abfluraten von Oberflächenwasser

- Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 8 % der Grundstücksfläche beschränkt.
- Um die Abfluraten 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 Erdarbeiten 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 Denkmalschutzbehörde 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).

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ort: Schlüchtern, den 2. SEP. 1993
Datum: 24.05.1993
im Auftrag
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.05.1993

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Bürgerentscheidung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 12.7.1993 bis einschl. 16.08.1993

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 13.11.1995

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB örtlich durch Amtsblatt Nr. 271/95 am 04.12.1995

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(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 14.12.95 bis einschließlich 19.01.1996

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(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 14.12.95 bis einschließlich 19.01.1996

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 08.07.1996

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten in Darmstadt angezeigt am

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Die Durchföhrung des Anzeigeverfahrens vom 19.12.96 ist am 08.04.99 gemäß § 12 BauGB örtlich 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.

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Soden-Salmünster, den 12.04.99
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.

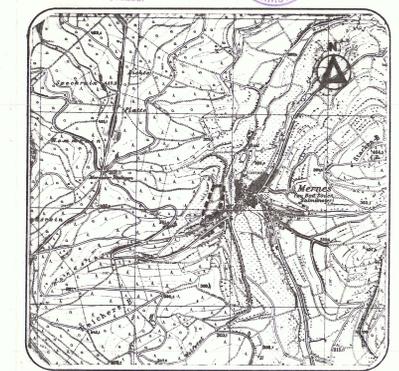
Verfügung vom 11.12.1996
Az.: IV 34-6404/10-Memo-5
Regierungspräsidium Darmstadt

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 11.12.1996
Az.: IV 34-6404/10-Memo-5
Regierungspräsidium Darmstadt

Bad Soden-Salmünster, den 2. SEP. 1993
Stille
(Unterschrift) Oberamtsrat



Übersicht:
Maßstab 1 : 25.000

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Westliche Voreller"

der Stadt
Bad Soden-Salmünster

Blatt 1 Maßstab 1:500 Datum 6/95 gis L&P

PROJEKTL EITER
Dipl.-Ing. Lehmann

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH
LANDGRAF-FRIEDRICH-STR. 9
61350 BAD HOMBURG v.d.H.
0172-3004 • Fax: 3007