

Bebauungsplan mit
integriertem
Landschaftsplan
"Orber Berg"
der Stadt
Bad Soden-Salmünster

Blatt
2

Maßstab
1 : 500

Datum
5 95

gez
P. P. P.



GESELLSCHAFT FÜR
KOMMUNALBETREUUNG
GmbH

LANDGRAF FRIEDRICH-STR. 9
6380 BAD HOMBURG v.d.H.
Telefon 06172/36004

Anderung

Datum

PROJEKTLEITER:

Nutzungsschablone (Beispiel)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	O	SD / WD	Dachform
		35°-42°	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

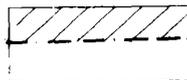
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiet



Nicht überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

z. B. 0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z. B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO

O

Offene Bauweise



Baugrenze

SD/WD

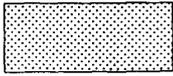
Satteldach/ Walmdach



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

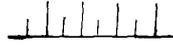
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen / Fahrverkehr



Straßenbegrenzungslinie



Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

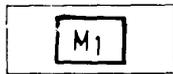


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

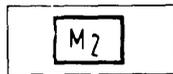
Zweckbestimmung:



Mischverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger)



Asphalt



Versickerungsfähige Pflasterung



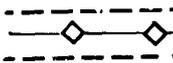
Parkplatz



Fußgängerbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

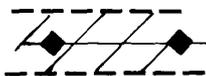
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



Ferngasleitung, unterirdisch (mit Schutzstreifen)



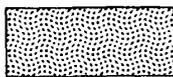
Hochspannungsleitung, oberirdisch



von Bebauung und hochwachsenden Gehölzen freizuhaltender Bereich

9. Grünflächen

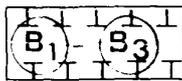
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



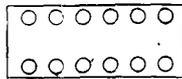
Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

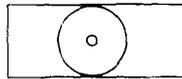
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



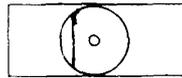
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



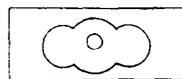
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



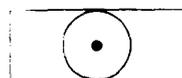
Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlliste)



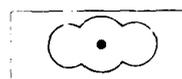
Anpflanzen von Obstbäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

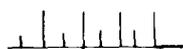


Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Böschungen



Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Zeichen der Kartenunterlage

Fl. 10

Flurnummern



Flurstücksgrenzen

81

Flurstücksnummern

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

1. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (§§ 4 und 6 BauNVO) ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie aus städtebaulichen Gründen die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ausgeschlossen.

Private Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Entlang der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Streifen auf privater Grundstücksfläche für Stellplatzflächen freizuhalten. Diese Flächen sind einheitlich mit dem Vorgarten als Grünflächen zu gestalten. Befestigungsmöglichkeiten sind Schotterrasen, Rasennoppensteine oder eine wassergebundene Decke.
3. Vor der Garage ist eine Stellplatzfläche mit mindestens 5 m Länge auf den eigenen Grundstücken anzuordnen. Die Zufahrten sind als einzelne Fahrstreifen oder mit Rasennoppensteinen auszuführen.
4. Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren. Auf bergseitig an die Erschließung angrenzenden Grundstücken sind Garagen auch freistehend zulässig, wenn sie als Doppelgarage auf der Grundstücksgrenze mit traufständigem Dach ausgeführt werden.

Maßnahmen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

5. Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichende Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern entsprechend der Abfallwirtschaftskonzeption des Main-Kinzig-Kreises (3-Tonnen-System, Containerstandorte) vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Zur Verminderung der Abflußraten von Oberflächenwasser sind Anlagen zur Versickerung oder Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufgegangenem Regenwasser vorzusehen.
7. Teilfläche B1: Entwicklungsziel Gehölzsukzession. Es erfolgen in der Anfangsphase keinerlei Pflegeeingriffe. Als Initialpflanzung werden auf 15 % der Fläche Arten der Auswahlliste 2 angepflanzt.
8. 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 wachsender Unterlage oder Sämling angepflanzt. Eine fachgerechte Pflege der Bäume wird sichergestellt. Pflege des Untergrundes wie B 3. Es erfolgt keine Ansaat, sondern es wird lediglich spät gewonnenes Mähgut von Flurstück 81 flächig ausgebracht, um die natürliche Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes zu fördern.
9. 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.

10. Bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist weitgehend innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zu verwerten. Nicht verwertbarer Erdaushub ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor einer Bepflanzung zu verwenden.

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

11. Einfriedungen 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.
12. Die Straßeneinfriedung der bergseitig an die Erschließungsstraßen anstoßenden Grundstücke muß als bepflanzte Böschung gestaltet werden.

Auswahlliste für lebende Hecken:

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

Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Auswahlliste 1:

Vogelkirsche	- Prunus avium
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Mehrbeere	- Sorbus aria
Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorgen) auf stark wachsender Unterlage	

14. Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten; es sind auf mindestens 10 % der Fläche zusammenhängende, landschaftsgerechte Gehölze gemäß Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahlliste 2:

Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holunder	- Sambucus nigra
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Schlehe	- Prunus spinosa
Liguster	- Ligustrum vulgare

15. Je 5 laufender Meter Fassade ist mindestens ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.

16. Zur Bepflanzung entlang der landwirtschaftlichen Wege sind landschaftsgerechte Gehölze gem. Auswahlliste 1. und 2. zu verwenden sowie

Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica

17. Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung dürfen nur die Arten der Auswahlliste 2 eingesetzt werden.

18. Für Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind die Arten

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Winterlinde	- Tilia cordata oder
Mehlbeere	- Sorbus aria

einzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19. An den zur BAB A 66 zugewandten Fassaden des Mischgebietes sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse nicht kleiner als 2, an den übrigen Fassaden nicht kleiner als 1 zu verwenden. Im gesamten Gebiet sind Schlafräume auf der der BAB A 66 abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Zusätzlich sind in den Schlafräumen Schallschutzlüftungen vorzusehen.

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

Bauweise, Bauhöhe

20. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

	<u>bei einem Vollgeschoß</u>	<u>bei zwei Vollgeschossen</u>
talseits max.	5,50 m	8,00 m
bergseits max.	3,50 m	6,00 m

gemessen an Außenkante Wand am tiefsten Geländepunkt des vorhandenen natürlichen Geländeniveaus bis Schnittlinie Außenwand mit Dachoberfläche

Die Firsthöhe darf die zulässigen Traufhöhen um maximal 5.0 m überschreiten.

Bezugspunkte sind die für das Gebiet ermittelten Höhenlinien in Meter über NN.

Dachgestaltung

21. Flachdächer sind nicht zulässig
22. 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
23. Die Dacheindeckungsmaterialien müssen in ziegelbraun oder ziegelrot gehalten sein.

Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflußrate von Oberflächenwasser

24. Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 8 % der Grundstücksfläche beschränkt
25. Um die Abflußrate 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.
26. Fußwege (siehe besondere Kennzeichnung) werden nur in wassergebundener Decke ausgeführt.

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

Schlüchtern

26. SEP. 1995



(Datum)

Im Auftrag

(Unterschrift)

Die **Aufstellung** des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung **beschlossen** am *31.01.1992*.

26.09.95

(Datum)

Bad Soden-Salmünster



(Unterschrift) *J. Müller*
Oberamtsrat

Die **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am *21.02.1992* bis einschl. *23.03.1992*.

26.09.95

(Datum)

Bad Soden-Salmünster



(Unterschrift) *J. Müller*
Oberamtsrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur **öffentlichen Auslegung** beschlossen am *18.10.1993*.
erneute öffentliche Auslegung *19.12.1994*.

26.09.95

(Datum)

Bad Soden-Salmünster



(Unterschrift) *J. Müller*
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 ortsüblich durch *FHtsblatt Nr. 26193 / Nr. 3195* am *05.11.1993 / 10.02.1995*

26.09.95

(Datum)

Bad Soden-Salmünster



(Unterschrift) *J. Müller*
Oberamtsrat

Die **öffentliche Auslegung** des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 15. 11. 1993 bis 17. 12. 1993 einschließlich 20. 02. 1995
24. 03. 1995

Bad Soden-Salmünster



26.09.95

(Datum)

J. Müller

(Unterschrift) *Oberamtsrat*

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen **Bebauungsplan** gemäß § 10 BauGB als **Satzung beschlossen** am 03.07. 1995.

Bad Soden-Salmünster



26.09.95

(Datum)

J. Müller

(Unterschrift) *Oberamtsrat*

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem **Regierungspräsidenten in Darmstadt** angezeigt am 26.09.95.

Bad Soden-Salmünster



26.09.95

(Datum)

J. Müller

(Unterschrift) *Oberamtsrat*

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

Bad Soden-Salmünster



26.09.95

(Datum)

J. Müller

(Unterschrift) *Oberamtsrat*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 21.12.95 ist am 18.04.97 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.

Bad Soden-Salmünster



24.04.97

(Datum)

(Unterschrift) Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 21.12.1995

Az.: IV/34-

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag

C. Nachrichtliche Übernahme

- 27 Der südwestliche Teil des Baugebietes befindet sich innerhalb der vorgeschlagenen Weiteren Schutzzone (Zone III) für die Wassergewinnungsanlage "Erschborn". Die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des HMUR vom 11.11.1990 (StAnz. 48/1990, S. 2 466 ff) ist einzuhalten.
- 28 Lagerungen, Transport oder Umschlag wassergefährdender Stoffe sind gem. § 31 Hessisches Wassergesetz anzuzeigen.
- 29 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, 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 3 DSchG).

1. Änderungssatzung
zum
Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Orber Berg
im Stadtteil Salmünster der Stadt Bad Soden-Salmünster

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Orber Berg“ werden wie folgt geändert:

- (1) Die Festsetzungen zur Dachneigung im Planteil werden wie folgt geändert:

Die Dachneigung darf zwischen 35° und 45° betragen.

- (2) Die Vorgaben zur Firstrichtung im Planteil werden wie folgt geändert:

Bei eingeschossigen talseitigen Gebäuden kann von der vorgeschriebenen Firstrichtung abgewichen werden, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen für zweigeschossige Gebäude talseits nach Nr. 20 der Festsetzungen zur Bauweise bzw. Bauhöhe eingehalten werden.

- (3) Bei Buchstabe A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird folgendes geändert:

Die Festsetzung Nr. 2 „Entlang der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Streifen auf privater Grundstücksfläche für Stellplatzflächen freizuhalten. Diese Flächen sind einheitlich mit dem Vorgarten als Grünflächen zu gestalten. Befestigungsmöglichkeiten sind Schotterrasen, Rasennoppensteine oder eine wassergebundene Decke“ entfällt.

Die Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt geändert und gefasst:

Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren oder an diese anzubauen. Auf bergseitig an die Erschließung angrenzenden Grundstücken sind Garagen auch freistehend zulässig. Dasselbe gilt für Carports.

- (4) Bei Buchstabe B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB Dachgestaltung wird folgendes geändert:

Die Festsetzung Nr. 21 wird wie folgt ergänzt und neu gefasst:

Flachdächer sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Garagen und Carports.

Die Festsetzung Nr. 22 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Gauben dürfen als Einzelgauben oder in der Summe mehrerer Einzelgauben 40 % der jeweiligen Außenwandlänge nicht übersteigen.

§ 2

Die geänderten Festsetzungen gelten im gesamten Plangebiet. Die weiteren Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplanes bleiben von dieser Änderungssatzung unberührt.

§ 3

Diese Satzung tritt entsprechend den Verfahrensvermerken mit der Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bad Soden-Salmünster, 01. Aug. 2005




Büttner
Bürgermeister