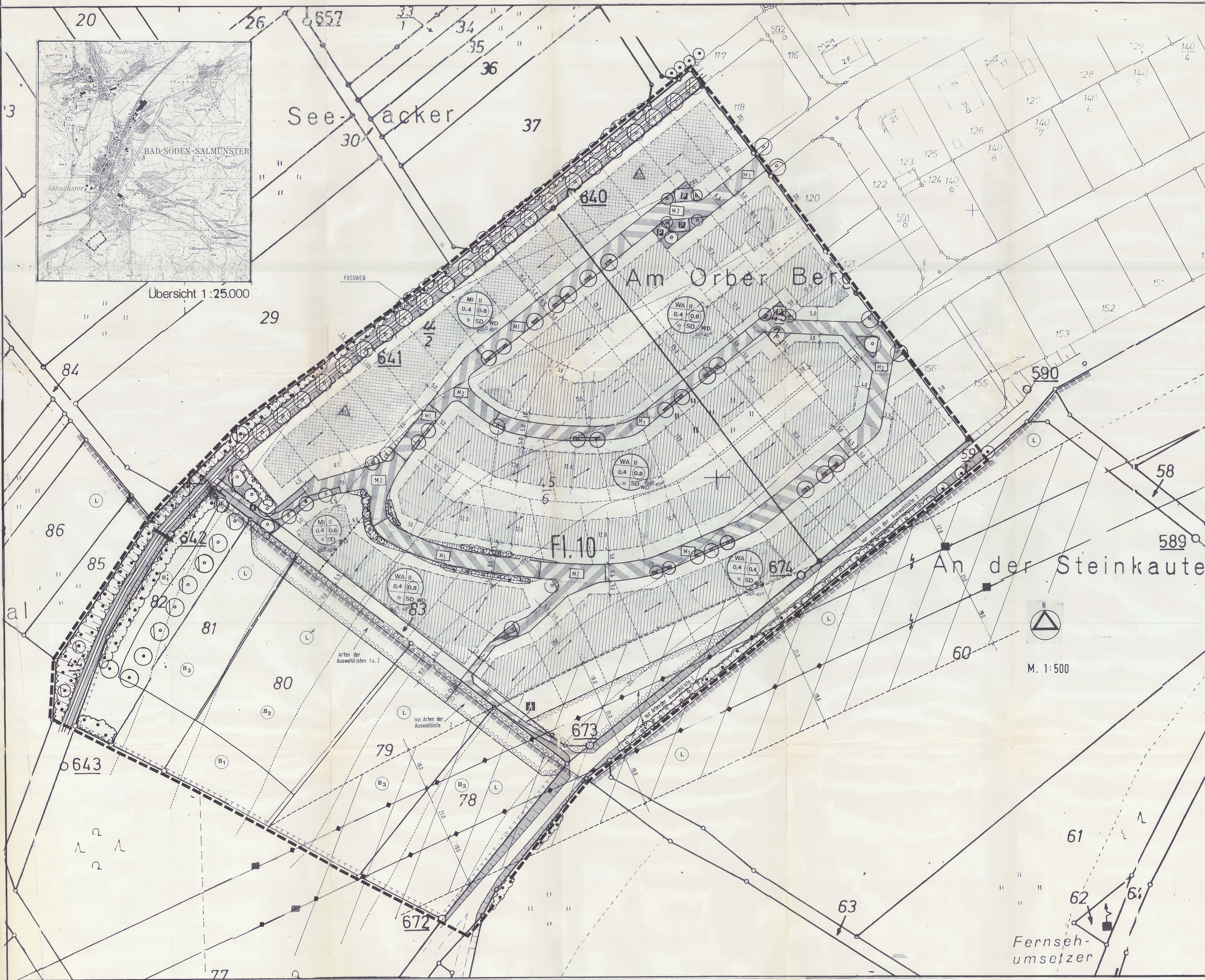


Bebauungsplan "ORBER BERG" Bad Soden-Salmünster



Teil A der Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzVO 90

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA	MI	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,4	Geschäftszahl
Bauweise	0	WD	Dachform
	30-42°		Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiet
- SDWD Nicht überbaubare Teilfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8 Geschäftszahl (GFZ)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- SDWD Satellit-/Waldsch
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen / Fahrverkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Machverkehr (Fahrverkehr/Fußgänger)
- Asphalt
- Verkehrsfähige Pflasterung
- Parkplatz
- Fußgängerbereich

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

- Fanganlage, unterirdisch (mit Schutzstreifen)
- Hochspannungsleitung, oberirdisch
- von Bebauung und hochwachsenden Gehölzen freizuhalten

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Pflanzarten

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

- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen (gemäß Auswahlhilfe)
- Anpflanzen von Obstbäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Landesschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Böschungen
- Festrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern

Teil B der Satzung:

TEXTFESTSETZUNGEN

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

- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ausgewiesen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie aus städtebaulichen Gründen die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauGB ausgeschlossen.
- Entlang der an der Anliegerstraße gelegenen Grundstücksgrenze ist ein zwei Meter breiter Streifen auf privater Grundstücksfläche für Stellplätze freizuhalten. Diese Flächen sind einheitlich mit dem Vorgehen aus § 10 Abs. 1 zu gestalten. Befestigungsmöglichkeiten sind Schotterstein, Rasenmattensteine oder eine wassergebundene Decke.
- Vor der Garage ist eine Stellplatzfläche mit mindestens 5 m Länge auf dem eigenen Grundstück anzurichten. Die Zufahrten sind als einzelne Fahrstreifen oder mit Rasenmattensteinen auszuführen.
- 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 traufseitigem Dach ausgeführt werden.

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

- Auf den einzelnen Grundstücken sind ausreichende Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern entsprechend der Abfallwirtschaftskonzeption des Markting-Kreis (3-Tonnen-System, Containerstation) vorzusehen.

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

- Zur Vermeidung der Abflurung von Oberflächwasser sind Anlagen zur Versickerung oder Speicherung und Nutzung von auf Dachflächen aufkommendem Regenwasser vorzusehen.
- Teilfläche B1: Entwicklungsziel Gehölz Sukzession. Es erfolgen in der Anfangsphase keinerlei Pflegemaßnahmen. Als Initialpflanzung werden auf 15 % der Fläche Arten der Auswahlhilfe 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 Lokalkorten 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 B1 flächig ausgebracht, um die natürliche Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes zu fördern.
- Teilfläche B3: Entwicklungsziel artenreiche Mahnwiese. Der vorhandene Grünlandbestand wird erhalten. Seine Nutzung wird auf eine zweimalige Mahd im Jahr beschränkt. Die Anwendung jeglicher Düngemittel sowie Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Einfridungen (§ 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.
- Die Straßeneinfriedung der bergseitig an die Erschließungsstraßen anstoßenden Grundstücke muß als bepflanzte Böschung gestaltet werden.

Auswahlhilfe für lebende Hecken:

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

Pflanzgehölze zur Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume gemäß Auswahlhilfe 1, davon einer im Vorgebirgsbereich, zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Auswahlhilfe 1:
 - Vogelkirsche
 - Bergahorn
 - Spitzahorn
 - Heibuche
 - Eberesche
 - Mehrbliedige Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorgen)
 - Liguster
 - Prunus avium
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus aria

Auswahlhilfe 2:

- Pflanzarten
- Elonum europaea
- Corylus avellana
- Castanea spec.
- Lonicera xylosteum
- Sambucus nigra
- Cornus sanguinea
- Prunus spinosa
- 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. Auswahlhilfe 1 und 2 zu verwenden sowie:

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

17. Innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur die Arten der Auswahlhilfe 2 eingesetzt werden.

18. Für Anpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind die Arten:

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

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

- An den zur BAB A 66 zugewandten Fassaden des Mischgebietes sind Schallschutzelemente der Schallschutzklasse nicht kleiner als 2, an den übrigen Fassaden nicht kleiner als 1 zu verwenden. Im gesamten Gebiet sind Schlafräume an der der BAB A 66 abgewandten Seite der Gebäude anzurorden. Zusätzlich sind in den Schlafräumen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

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

- Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

tabeise max.	bei einem Vollgeschöß	bei zwei Vollgeschossen
5,00 m	5,00 m	6,00 m
3,50 m	3,50 m	4,00 m

 gemessen an Außenkante Wand am tiefsten Geländepunkt des vorhandenen natürlichen Geländeneubes 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
- Flachdächer sind nicht zulässig.
- Gäuben in der Dachfläche sind mit einer maximalen Länge von 2,50 m je Gäube zulässig. Die Summe aller Gäubenbreiten darf 40 % der jeweiligen Außenwandlänge nicht übersteigen.
- Die Dachdeckungsmaterialien müssen in ziegelbraun oder ziegelrot gehalten sein.
- Maßnahmen zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung und der Abflurung von Oberflächenwasser
- Zusätzlich zur Gebäudegrundfläche wird die maximal versiegelte Fläche auf 8 % der Grundstücksfläche beschränkt.
- Um die Abflurung von Oberflächenwasser im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken, werden alle besonders gekennzeichneten Hauptwege und Teile der Machverkehrflächen mit versickerungsfähiger Pflasterung (M2) ausgeführt.
- Fußwege (siehe besondere Kennzeichnung) werden nur in wassergebundener Decke ausgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Schlichter
 (Datum) 21.09.95
 Im Auftrag: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Die Situationsplanvermittlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 24.02.1995.
 (Datum) 26.09.95
 Oberbürgermeister: A. Müller
 (Unterschrift)

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Orber Berg" der Stadt Bad Soden-Salmünster

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETRIEBE GmbH
 LANDSATZ FREDRICH STR. 9
 4380 BAD HOMBURG V.d.R.
 Telefon 0672/36204

Änderung Datum

PROJEKTLIEFERanten