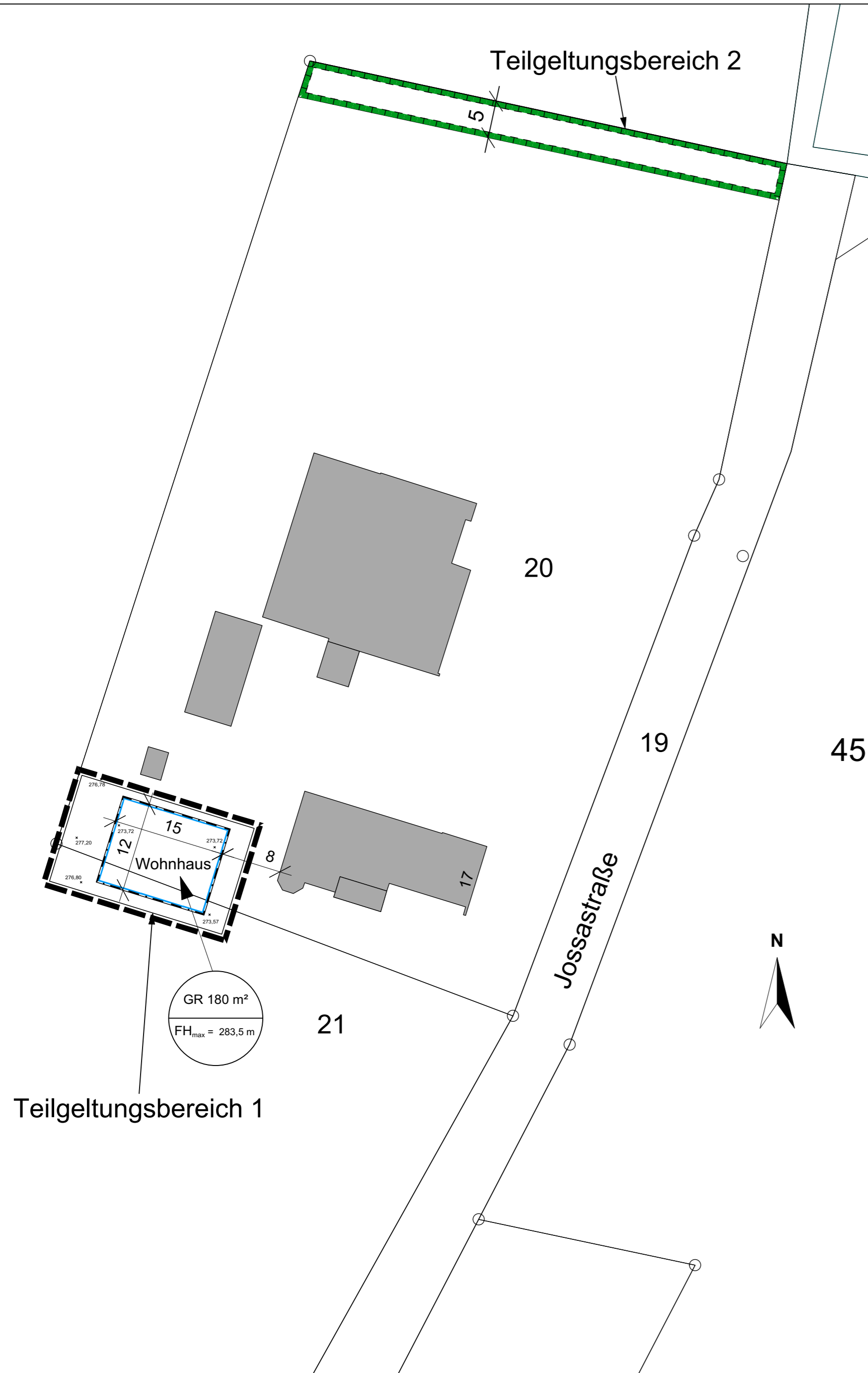
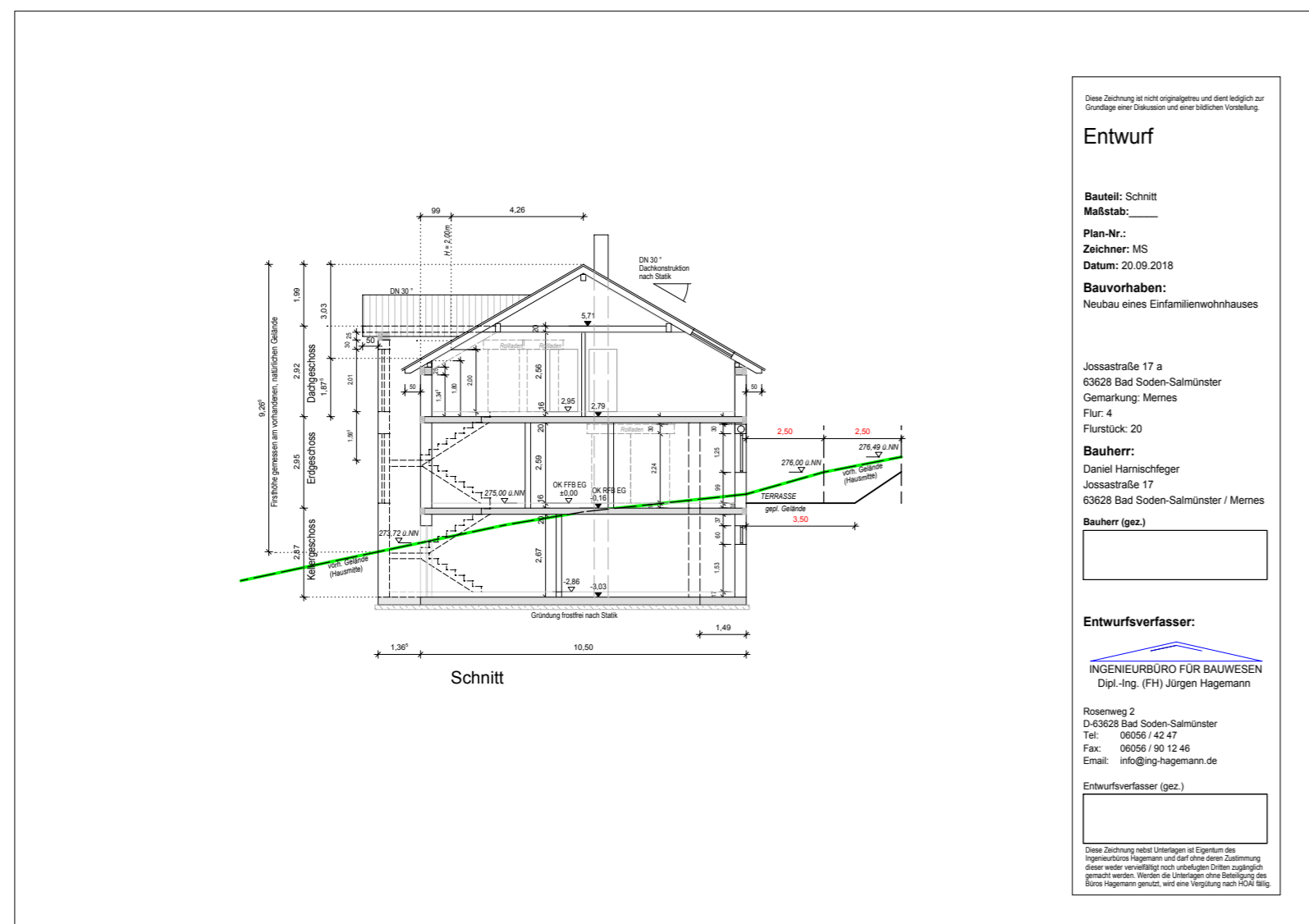




Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliche Jossastraße“



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



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), Planzeichenverordnung (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 Fl. 4 Flurnummer, Flurgrenze
1.1.2 20 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 Wohnhaus
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
1.2.2.1 GRmax. maximale Grundfläche baulicher Anlagen: die maximale Grundfläche baulicher Anlagen bemisst sich abschließend durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)
1.2.2.2 FH_max = 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 5 Bemaßung(en)
1.2.5.2 277,20 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 landwirtschaftlichem 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 Entsiegelung 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 Krüppelwalmdach) 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 hin-gewiesen.
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.

4. Vermerke

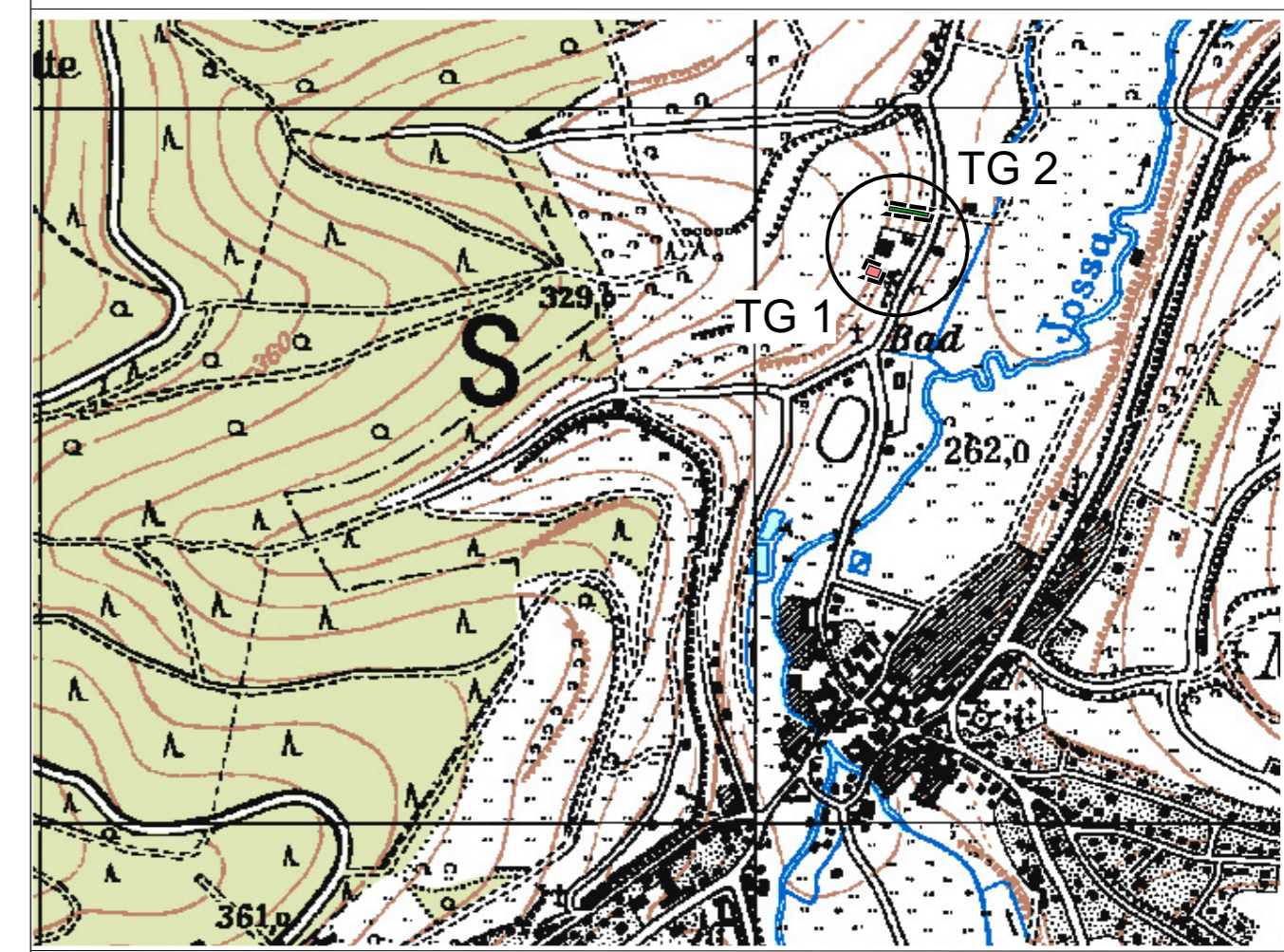
- A. Verfahrensvermerke:
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsübliche Bekanntmachung in der Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell:
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden/ TÖB gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ortsübliche Bekanntmachung in der Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell: öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: bis öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: bis
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: öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/Bauamt: bis
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:
Bad Soden-Salmünster, den Siegel
Brasch
Bürgermeister

- B. Ausfertigung:
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nördlich Jossastraße" im Stadtteil Mernes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Bad Soden-Salmünster, den Siegel
Brasch
Bürgermeister

- C. Inkrafttreten:
Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Ortsübliche Bekanntmachung in der Bürger- und Gästezeitung Bad Soden-Salmünster aktuell:
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Bad Soden-Salmünster, den Siegel
Brasch
Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Jossastraße"



Übersichtskarte 1 : 10.000
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
ENTWURF
Format (in cm) 90 x 65
Maßstab 1 : 500
Art der Änderung Datum Bearbeiter /digit. Bearbeitung
Vorentwurf 12/ 2018 H.-D. Krauß / P. Adelheim
Entwurf 03/ 2018