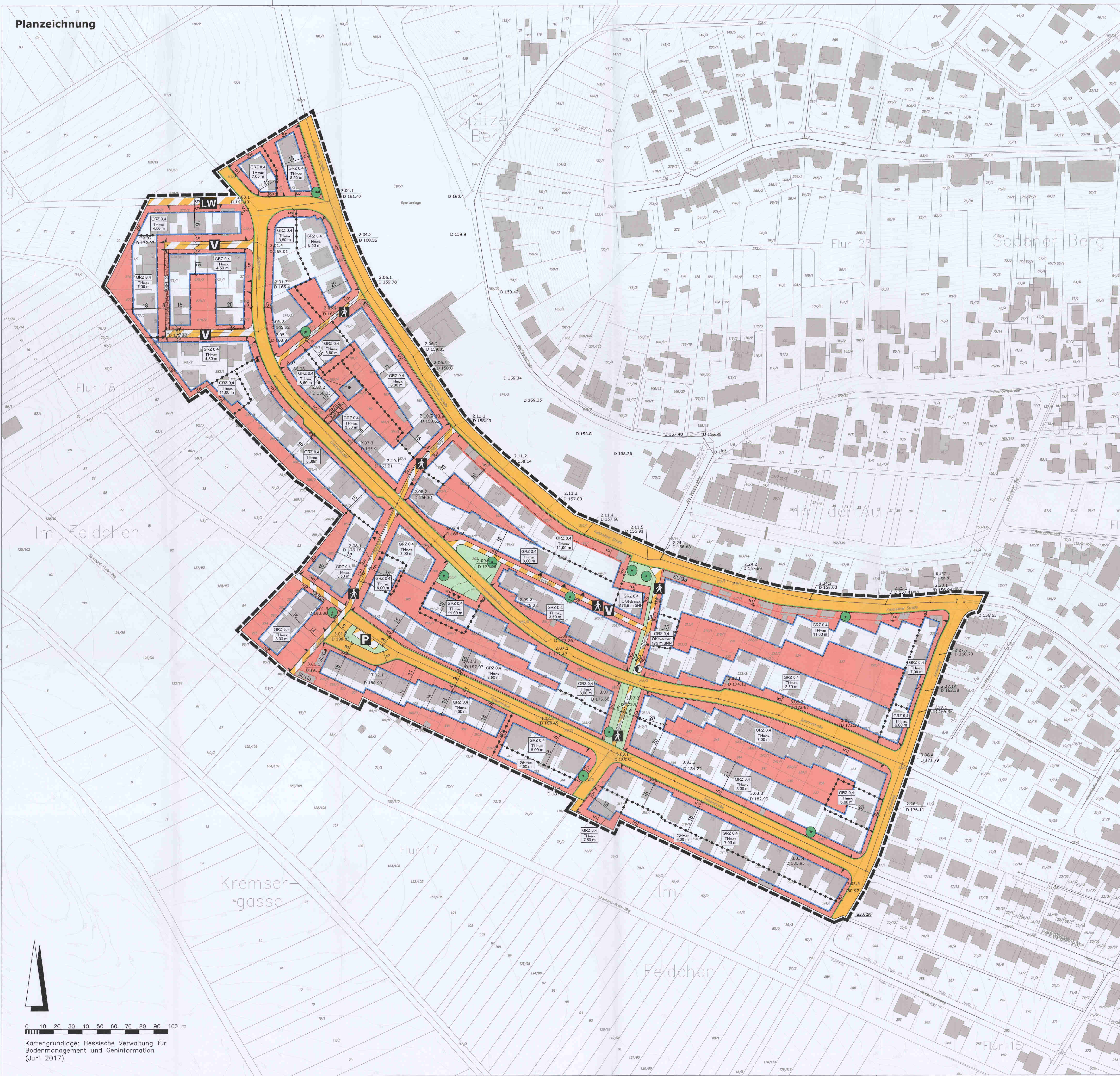




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanfV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Betriebswirtschaftlichen Gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtswinkel zur Straßenecke den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufluchtlinie schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD) bzw. bei fehlenden KD mittleren Straßenhöhen (gemessen in der Straßenecke) zwischen den der relevanten Straße zugewandten Grundstückspunkten) zu ermitteln.

Die für die Bemessung der Grundstücke jeweils relevante Straße bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe Planzeichen Grundstückszufahrt).

Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in m ü NN.

2.1.2 Die maximale zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachtraufte (an der Traufseite der Gebäude mit geringem Abbruch der äußeren Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Hinweis: Im Bereich südlich der Kellheimer Straße Hausnummern 49 bis 89 und Elsterweg 1 wird eine taleisige maximale Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt (siehe Abs. 5).

2.1.3 Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe (Firstmax = Firstmax + 4,50 m).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Luftkühlungsanlagen bleiben unberücksichtigt. Staffelhäuser sind straßen- und partienseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2.1.4 Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die abweichende Bauweise zulässig: Einzelhäuser in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Grundstückszufahrt

Einfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Parkplatz

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Erhalten: Laubbäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Flurstück 180/3 belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Kanaldeckelhöhen (Angeben in m ü NN)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Spierstraße – Falkenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Kellheimer Straße Teil II“ 2. Änderung ersetzt.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Betriebswirtschaftlichen Gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtswinkel zur Straßenecke den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufluchtlinie schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD) bzw. bei fehlenden KD mittleren Straßenhöhen (gemessen in der Straßenecke) zwischen den der relevanten Straße zugewandten Grundstückspunkten) zu ermitteln.

Die für die Bemessung der Grundstücke jeweils relevante Straße bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe Planzeichen Grundstückszufahrt).

Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in m ü NN.

2.1.2 Die maximale zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachtraufte (an der Traufseite der Gebäude mit geringem Abbruch der äußeren Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Hinweis: Im Bereich südlich der Kellheimer Straße Hausnummern 49 bis 89 und Elsterweg 1 wird eine taleisige maximale Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt (siehe Abs. 5).

2.1.3 Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe (Firstmax = Firstmax + 4,50 m).

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Luftkühlungsanlagen bleiben unberücksichtigt. Staffelhäuser sind straßen- und partienseitig um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückzusetzen, seitlich mindestens jedoch um 1,20 m.

2.1.4 Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die abweichende Bauweise zulässig: Einzelhäuser in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen zur Nachbargrenze hineinreichen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen im Vorgartenbereich in den Bereichen der dargestellten Grundstückszufahrten und Einfahrten zulässig.

5.2 Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straße einhalten.

5.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeweise können nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m² nicht überschreiten.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

7.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und -flächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7.3 Pro Grundstück ist die Errichtung einer maximal 30 m großen Gartenlaube zulässig. Darüber hinaus dürfen maximal 20 % der Grundstücksfläche z.B. für Wege- und -flächen wasserdurchlässig befestigt werden. Sonstige Befestigungen, Versiegelungen oder Überbauungen sind unzulässig.

7.4 Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume sind hierauf anzurechnen.

7.5 Höhenbäume mit potentieller Habitatsfunktion sind zu erhalten und dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Einzelfällen entfernt werden.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen gemäß Artikel 1 standortnah zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und § 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD), Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer maximalen Dachneigung von 30°.

1.2 Zulässig sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nichtsteilgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.4 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgäuben und/oder Zwerchhäuser darf pro Gebäude, bzw. je Hausenteil maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Gäuben dürfen mit Schieleg- , Giebel- und Flachdach ausgeführt werden.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restraum auszubilden, mit einem Sichtschutz aus zu umfassen oder durch Abpfanzungen mit Schnitthecken oder Lauststräuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.

3. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonmauern oder Gabionen.

4. Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Flachdächer bis 7° Neigung sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

5. Gestaltung von Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, als diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeaufbaus erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeaufbaus im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile derselben sind unzulässig.

Aufschüttungen/Abgrabungen, die sowohl freistehend als auch in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen oder Gebäuden möglich sind, dürfen - gleichgültig ob genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei - nicht zu unzulässigen Veränderungen der Abstandsflächen führen. Im Verhältnis zum Gebäude geringfügige Abgrabungen vor Außenwänden, z.B. vor Kellerfenstern, verändern die Geländeoberfläche nicht.

Im Bereich südlich der Kellheimer Straße Hausnummern 49 bis 89 und Elsterweg 1 wird eine taleisige maximale Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt.

C) Wasserrechtliche Festsetzung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

1. Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in private Wasseranwendungssysteme, z.B. Zisternen, zu leiten und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

1.2 Den privaten Wasseranwendungssystemen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig geführten Fußwegen zugeführt werden. Niederschlagswasser von Parkplätzen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wasseranwendungssystemen aufzufangen.

1.3 Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Grundflächenbewässerung und Brauchwasserversorgung mindestens 50 m³ horizontal projizierte Baulandfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l/m²), jedoch mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist über Zuleitungskanäle an die örtliche Regen- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen.

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Satzungen

Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Vorhaben gemäß § 29 BauGB sind die Vorschriften der Satzungen der Stadt Bad Soden am Taunus in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Trinkwasserschutzgebiet/Hellquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Gebiets-Nr. 436-002) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I Anlagen an der Südbacher Straße 18-24, Brunnen II Anlagen an der Südbacher Straße 18-24 und Brunnen III Anlagen an der Südbacher Straße 18-24 der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietsverordnung vom 13. April 1970 (StaAnz. 22/1970, S. 1114 ff.) ist zu beachten.

Das Flangebiet liegt ebenso in der quantitativen Hellquellenschutzzone C (Gebiets-Nr. 436-035) für die statisch anerkannten Hellquellen Quelle XXIV Alter Sprudel, Quelle XXVII Neuer Sprudel, Quelle Vb Schweißbrunnen, Quelle IV Solbrunnen, Quelle XIX Warner Champagnerbrunnen, Quelle III Warmbrunnen, Quelle I Mischbrunnen, Quelle II Winklerbrunnen und Quelle XIX Champagnerbrunnen der Stadt Bad Soden. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. Oktober 1977 (StaAnz. 46/1977, S. 2202 ff.) ist zu beachten.

3. Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verleitet 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 Abs. 2 Satz 1 HWG).

3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDMSG).

5. Entsorgung von Bauabfällen/Bodenaustrub

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01. September 2018) bei der Beprobung, Separierung, Benennung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaustrub anzuwenden.

Die vorliegende Zustimmung der Abfallbehörde (Hf. Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft@wrp.hessen.de) zum Beprobungsumfeld, der Einstufung und der beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaustrub erkennbar werden sollten. Hinweis: Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de/~Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall

6. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen, Hausanschlüsse und Transformatorstationen der Syna GmbH, deren Betrieb und Bestand zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Versorgungsanlagen ist nicht zulässig.

Bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener bzw. geplanter Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumstamm und Kabel 2,50 m betragen. Auf die allgemeinen jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) wird hingewiesen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betracht zu ziehen einzufällen, wobei die Unterteile der Schutzrohre bis auf die Versteifung der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit Syna GmbH, Planung Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt, abzustimmen. Vor Beginn von Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungsstränge sind die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

7. Artenschutz

7.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubezeit durchzuführen,

b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Bedarf zu verschließen und

c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Flangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalbauweise des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmebewilligung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

7.2 Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließen zu können, ist vor dem Abriss/Sanierung eine Artenschutz-Überprüfung mit gezielter Suche nach Individuen oder indirekten Besiedlungsspuren erforderlich. Einzelheiten können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Bei Abriss/Sanierung sind fest einzubauende Quartiere für Fledermäuse oder Vögel nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

8. Begrünung der Grundstücksflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):

Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Hainbuchen	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlsorte
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 2a (Sträucher):

Cornus sanguinea	- Roter Harntriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata	- Weißer Schneeball		

Artenliste 2b (blühende Ziersträucher/Arten aller Baumgruppen):

Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronatus	- Falscher Jasmin
Buddleia davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buchbaum	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzia	Spiraea bumeloides	- Sommerspierre
Hieronymus mollis	- Zaubernuss	Syringa foetida	- Weigelia
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Lonicera caprifolium	- Gelblilie
Clematis integrifolia	- Clematis	Polygonum aubertii	- Kletterknoten
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Kletter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblilie	Wisteria sinensis	- Baumgans, Glyzine

Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
tata „Veitchii“

Verfahrensübersicht

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 23.11.2016

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.12.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.09.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.02.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.07.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.09.2021

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverfahren eingehalten worden sind.

Bad Soden am Taunus, 15.09.2021

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.09.2021

Bad Soden am Taunus, 20.09.2021

Bürgermeister Dr. Frank Blasch

Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 22
"Spierstraße – Falkenstraße"

Überstreikarte (Maßstab 1:25.000)

Satzung

Stand: 01.07.2017, 18.11.2020, 04.04.2018, 20.05.2021, 08.08.2020, 08.07.2021, 20.09.2018, 16.08.2021, 21.10.2018

Bearbeitet: Schade / Linne

CAD: Schl.

Maßstab: 1:1000

Vorfasser:

PlanES Elisabeth Schade Bau-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Spierstraße, Ludwigshafen Weg 17, 65912 Selters
Tel. 0241 / 87 73 634-0, Fax 0241 / 87 73 634-9, info@plan-es.com