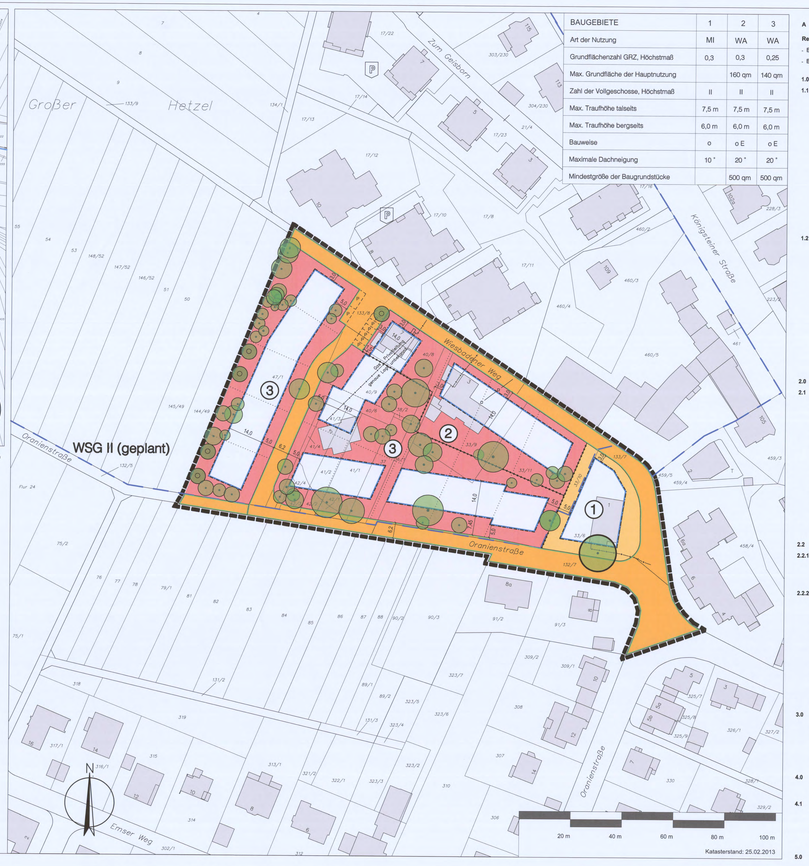

BAUGEBIETE	1	2	3
Art der Nutzung	MI	WA	WA
Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß	0,3	0,3	0,25
Max. Grundfläche der Hauptnutzung		160 qm	140 qm
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	II	II	II
Max. Traufhöhe talseits	7,5 m	7,5 m	7,5 m
Max. Traufhöhe bergseits	6,0 m	6,0 m	6,0 m
Bauweise	o	o E	o E
Maximale Dachneigung	10 °	20 °	20 °
Mindestgröße der Baugrundstücke		500 qm	500 qm

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Geltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen

Neuenhain, Flur 12:
Flurstücke 794, 795, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 808, 809, 810, 818

Grenze des Trinkwasserschutzgebietes der Zone I (geplant)

Grenze des Trinkwasserschutzgebietes der Zone II (geplant)

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

O offene Bauweise

o E offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkfläche

WW Wirtschaftsweg

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung § 9 (1) 25a, 25b BauGB

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Kennziffern der Baugebiete

Hauptversorgungsleitung - Gas

Hauptversorgungsleitung - Wasser

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Trinkwasserschutzgebietes der Zone II (geplant)

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes und der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes

Hinweis

zu erhaltender Höhlenbaum mit potenzieller Quartierfunktion für den Großen Abendsegler

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sowie §13 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist als Grundflächenzahl (GRZ) bzw. als überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt, wobei die jeweils kleinere absolute Flächenwert maßgeblich ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Nutzungen gemäß § 19 (4) BauNVO sowie für Terrassen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Baugebiet der Kennziffer 2:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, wobei maximal eine Grundfläche von 160 qm überbaut werden darf.

Baugebiet der Kennziffer 3:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, wobei maximal eine Grundfläche von 140 qm überbaut werden darf.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Staffelgeschosse ("Nichtvollgeschosse") sind nicht zulässig.

2.2.2 Zulässige Traufhöhe / Firsthöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Maximale Traufhöhe bergseits:

Die maximale Traufhöhe bergseits wird, der Geländeneigung folgend, in der Mitte der bergseitigen Außenwand des Gebäudes, zwischen dem vorhandenen gewachsenen, bergseitigen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Sie beträgt
- maximal 6,0 m

Maximale Traufhöhe talseits:

Die maximale Traufhöhe talseits wird in der Mitte der talseitigen Außenwand des Gebäudes, zwischen dem vorhandenen gewachsenen, talseitigen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Sie beträgt
- maximal 7,5m

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugebiet der Kennziffer 1:

Zulässig ist die offene Bauweise.

Baugebiete der Kennziffern 2 und 3:

Zulässig ist die offene Bauweise - es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.1 Überschreiten von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m (für Erker, Winkergärten, Treppenhausvorbauten usw.) ist gem. § 23 (3) BauNVO, soweit nicht andere Regelungen entgegenstehen, zulässig.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Folgende Mindestgrößen pro Baugrundstück dürfen nicht unterschritten werden:

Baugebiete der Kennziffern 2 und 3: 500 qm

6.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, geschlossene Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Carports (Carports ohne Seitenwände) und Stellplätze sind davon ausgeschlossen.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von zur Sammlung von Niederschlagswasser bestimmten Anlagen (Zisternen), sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anordnung bzw. Abschirmung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ausgeschlossen wird und ggf. eine höhere Versiegelung durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen wird.

Baugebiete der Kennziffern 2 und 3:

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Fläche bis zur hinteren Kante der Baugrenze, bezogen auf die erschließende Straßenverkehrsfläche, zulässig.

7.0 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Baugebiete der Kennziffern 2 und 3:

Pro Gebäude / Hauseinheit sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Kunststänger und Bizzide unzulässig.

9.0 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)

9.1 Zu erhaltende Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen. Die Innerhalb der Baulinienfer festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten. Soliln nicht erhalten werden können, ist in unmittelbarer Nähe eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen sind auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume nicht zulässig.

Die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren / befestigten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche zu gestalten und als solche dauerhaft zu erhalten. Der Mindestanteil, der mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, wird auf 30% der Freiflächen festgesetzt (1 Baum entspricht 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Dabei sind heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1-3 zu verwenden. Vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laub- bzw. Obstbäume werden angerechnet.

Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind gemäß Planzeichnung pro Grundstück zwei heimische Laubbäume gem. Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume (je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum) angerechnet werden.

9.3 Pflege der Kompensationsflächen

Auf den Kompensationsflächen in der Gemarkung Neuenhain (zweiter Geltungsbereich) sind zur Förderung der beiden streng geschützten Bilaliingsarten folgende Maßnahmen durchzuführen:

Einmalige Herstellung der Mähbarkeit insbesondere der vernässten Bereiche durch Ziehen eines Grabens und eine dadurch erhöhte Oberflurbarkeit des Waldbachs.

Ein- bis zweimalige jährliche Mahd der Wiesenbereiche vor dem 16.06. und nach dem 01.09., d.h. Mahdverbot zwischen dem 15.06. und 31.08. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß den Forderungen aus dem faunistischen Gutachten sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz auszuführen:

Schutz von Fledermaus- und Vogelarten (Vermeidungsmaßnahme)

Der Abriss oder die Sanierung von Bestandsgebäuden ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten vor der Besiedlung der Winterquartiere zulässig. Aus diesem Grund ist der Abriss zwingend im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten wie eine Entfernung sind bereits vorher zulässig. Vor den Abriss-/Sanierungsarbeiten sind lockere und / oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderitze und -öffnungen sind vor Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Im Nachweisfall ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

Maßnahmenalternative : Sollte die zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden. Die Maßnahme muss vor dem Einflug der Tiere in das Winterquartier im Oktober oder vor Eintritt der "Wochenstubenphase" im März / April, jeweils in den Nachtstunden zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr erfolgen.

Als Ersatz für tatsächlich eintretende Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch Gebäudeabriss oder -sanierung ist im Plangebiet pro Neubau jeweils ein Fledermauskasten vom Typ 27 als entsprechendes Hilfsgerät in die oberen Hauswandbereiche einzubauen (Reihenhäuser sind jeweils als Einzelgebäude zu werten). Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig. Weil der Fledermauskasten Typ 27 für die Ansprüche der spaltenbewohnenden Fledermausarten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus nicht geeignet ist, da er Spechthöhlen nachbildet, sind auch Spaltenquartiere bereitzustellen, wie z.B. Fledermaus-Einlaufbleche 1 FE + Rückwand oder Fledermaus-Fassadenröhre 1 FR. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich mit den Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen (eingeschränkte CEF-Maßnahme).

Als Ersatz für tatsächliche Bruthabitatverluste synanthrop orientierter Vogelarten durch Gebäudeabriss oder -sanierung ist im Plangebiet pro Neubau jeweils ein Spezialstein als unmittelbarer Nistplatzersatz in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Es sind Steine des Typs 24 (Zielarten: Hausspertling, Blau- und Kohlmeise) sowie Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen. Ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss zeitgleich im Rahmen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen erfolgen (eingeschränkte CEF-Maßnahme).

Hinweis: Die genannten Typen der Hilfsgeräte sind bei der Fa. Schwegler erhältlich. Gleichwertige Produkte anderer Fabrikate können ebenfalls eingesetzt werden.

Schutz der Haselmaus (Vermeidungsmaßnahme)

Vor der Beseitigung von Gehölzen und vor Beginn der Erdarbeiten müssen die betroffenen Gehölzbestände / Flächen durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Haselmausnestern untersucht werden. Im Nachweisfall sind die angetroffenen Individuen in geeignete, vom Vorhaben nicht beeinträchtigte Habitate umzusetzen.

Sollte eine Umsetzung von Tieren erforderlich werden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig, da es nach § 44 (1) 1 des Bundesnaturschutzgesetzes verboten ist, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, zu der auch die Haselmaus zählt, zu fangen.

Da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bei Haselmäusen nicht durchgeführt werden können, kommt eine artenschutzrechtliche Privilegierung gem. § 44 (5) nicht zum Tragen. Eine Umsiedlung sowie die Erfolgskontrolle (Monitoring) müssen in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die fachgerechte Ausführung der oben aufgeführten Maßnahmen ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Baubegleitung sicherzustellen. Sollte die Umsiedlung von Tieren in Ersatzquartiere notwendig sein, ist der Erfolg der Maßnahme jährlich zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme)

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Erhaltung von Gehölzbeständen (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. 9.1.

Festsetzung eines größtmöglichen Gehölzanteiles (Vermeidungsmaßnahme)

Vgl. 9.2.

Kompensationskonzept

Zur Umsetzung aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Kompensationskonzept in Abstimmung mit dem Umweltamt des Main-Taunus-Kreises vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erstellen. Die entsprechenden Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11.0 Schutz vor Vernässung

Gemäß § 9 (5) BauGB sind bei Neubauten bauliche Vorkehrungen (Ausbildung von Kellern als "weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 81 HBO

Rechtsgrundlagen

- Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Dachgestaltung

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dachneigung von Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist anzupassen.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

Baugebiete der Kennziffern 2 und 3:

Es sind nur Dächer mit Neigungen bis max. 20° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

2.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
Die maximale Breite von Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten beträgt insgesamt 70 % der Firstlänge. Von den Aussenkanten der Giebelwände ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

3.0 Dachbegrünung

Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Wird das Dach als Terrassendach oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann für die davon betroffene Fläche von einer Begrünung abgesehen werden.

4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind gärtnerisch zu gestalten.

Abgrabungen sind nicht zulässig.

5.0 Bodenversiegelung

Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen mit einer mindestens 0,8 m dicken Erddüberdeckung, die eine Begrünung auch mit Gehölzen ermöglicht, versehen werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen incl. der Stellplätze am Wiesbadener Weg sind über die Kanalisation zu entwässern.
Die Stellplätze und Zufahrten im gesamten Plangebiet dürfen nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist über entsprechende Entwässerungseinrichtungen in die Kanalisation einzuleiten.

6.0 Werbeanlagen

Je Betrieb ist eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit laufenden oder blinkenden Lichtern sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Größe von 1 qm nicht überschreiten.

Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

Baugebiet der Kennziffer 1:

Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

7.0 Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblick von der Straße abzuschirmen.

8.0 Herstellung des Straßenkörpers

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Errichtung von Aufschüttungen, Abgrabungen etc. für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers auf ihren Grundstücken zu dulden.

9.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

großkronig

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Buche	*Fagus sylvatica*
Esskastanie	*Castanea sativa*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Linde	*Tilia cordata, T. platyphyllos*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

kleinkronig

Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Birke	*Betula pendula*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Wildkirsche	*Prunus avium*
Holzapfel	*Malus domestica*
Sal-Weide	*Salix caprea*

Pflanzliste 2: Sträucher

Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Buchs	*Buxus sempervirens*
Besenginster	*Cytisus scoparius*
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*
Heidekraut	*Calluna vulgaris*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Purpur-Weide	*(Salix purpurea)*
Schmetterlingsstrauch	*(Buddleja davidii)*

C FESTSETZUNGEN gem. § 37 (4) HWG

Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) zu verwenden und über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten. Bei begrünten Dächern ist eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers nur zur Gartenbewässerung zulässig.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l qm horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25 l /qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Rückhaltean/lagen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen zugeführt werden.
Anfallendes Niederschlagswasser von Terrassen darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in den Zonen III und C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus mit der ID-Nr. 436-035 (Verordnung vom 17.10.1977, Staatsanzeiger Nr. 46/77 S. 2202) sowie in der weiteren Trinkwasserschutzzone III/A der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen 1-3, "Subtacker Straße" mit der ID-Nr. 436-002 (Verordnung vom 11.11.1983 [04.05.1995], Staatsanzeiger Nr. 49/83, S. 2338) vom Wasserwerk Subtacker Straße 18 -24. Der Bereich zwischen der Oranienstraße und dem Wiesbadener Weg ist Teil der Zone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes mit der ID-Nr. 436-004.
Die Vertrete der Schutzgebietsverordnung vom 13.04.1970 (StAnz. 22/1970 S.1114) für die Trinkwasserschutzzone III/A sind zu beachten.

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz

Die privaten Grünflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna. Die Lampen müssen staubdicht sein, und dürfen nur nach unten abstrahlen.

Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht für Wildbienen.

Pflanzung des Schmetterlingsstrauchs *(Buddleja davidii) zur Unterstützung der lokalen* Tagfalterfauna.

Bei den Gehölzpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für verschiedene Hautflügelarten verwendet werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sollten in einem detaillierten Kompensationskonzept konkretisiert werden.

Schutz zu erhaltender Baumindividuen

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 18920 zu beachten ist.

Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Hessen und die Schutzgebietsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Soden am Taunus sind zu beachten.
In der Zone II des vorläufigen Trinkwasserschutzgebietes der Gewinnungsanlagen "Teufelslache" und "Ochsenwiese" sind sämtliche öffentlichen und privaten Abwasseranlagen in geschweißten HDPE-Rohren auszuführen.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu benachbarten Versorgungskabel/-leitungen gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zu einer Entscheidung in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs.3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu informieren.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche festgestellt, dart eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten. Insbesondere ist § 4 Absatz 2 zu beachten. - Umgang mit Niederschlagswasser in der Zone II eines Trinkwasserschutzgebietes.

Abwasserbeseitigung

Im Hinblick auf die weitestgehend vollständige Lage des Plangebietes in der engeren Trinkwasserschutzzone sind alle öffentlichen und privaten Abwasseranlagen in HDPE geschweißt herzustellen. Der Dichtheitsnachweis der Anlagen ist mit 1,5 bar zu führen.

Abwasserbeseitigungssatzung

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten.

VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde am 21.11.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden a.Ts. beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB erfolgte am 09.01.2008 in der Bad Sodener Zeitung.

Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 13.09.2012.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2012 im Zeitraum vom 14.09.2012 bis 12.10.2012.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § (2) BauGB wurde am 30.01.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden a.Ts. beschlossen.
Sie wurde durchgeführt vom 14.02.2013 bis 15.03.2013.
Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 01.02.2013 im Amtsblatt der Stadt Bad Soden a.Ts.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.02.2013 im Zeitraum vom 14.02.2013 bis 15.03.2013.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Großer Hetzel" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden a.Ts. am 19.06.2013 als Satzung beschlossen.

Bad Soden am Taunus, 16.06.2013 — Bürgermeister Norbert Altenkamp

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Großer Hetzel" wurde am 11.06.13 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit am 12.06.2013 rechtswirksam geworden.

Bad Soden am Taunus, 14.06.2013 — Bürgermeister Norbert Altenkamp

Oberursel/Taunus

Bebauungsplan
Nr. 72 'Großer Hetzel'

Bad Soden am Taunus

M: 1:500 | BSO-1 / 51-BPlan | Stand: 19.06.2013

PLANUNGSTEAM
Dipl. - Ing. Detlef Siebert — Lisbigstraße 25A — 64293 Darmstadt
Tel.: 06151 / 539308 -0 Fax: -28 e-mail: info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de