

[illegible]

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO		Bereich für Ein- und Ausfahren	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage (mit der Bezeichnung GI)
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule bzw. Schule und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen i. S. 1)
Mis der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)		Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belasten sind, mit der Bezeichnung K2 (siehe textliche Festsetzungen i. 7, 2)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)		Startpunkt der Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (siehe textliche Festsetzung i. 7, 1)
OK 12 m	Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Bezeichnung PGI (siehe textliche Festsetzungen i. 9, 1 und i. 9, 2)
	Baulinie (§ 23 BauNVO)		Anzupflanzende Bäume (Anzahl der anzupflanzenden Bäume, Bereichsangeabe)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)		zu erhaltende Bäume
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
	Umgrünung von Flächen für Kfz-Stellplätze		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Verkehrsfachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Straßenverkehrsfächen (Aufteilung der Straße ohne Rechtscharakter)	Hinweise	
	Straßenbegrenzungslinie	LP III	
	Verkehrsfächflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereich für Fußgänger, Radfahrer etc.	V	
	Verkehrsfächflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Verkehr	BF 1	

Festsetzungen gemäß BaUGb und BauNVO		
1.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGb § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende, gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen unzulässig:		
* Anlagen für sportliche Zwecke.		
Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:		
* Betriebe des Beherbergungsgewerbes,		
* Anlagen für Verwaltungen,		
* Gartenbaubetriebe,		
* Tankstellen.		
2.	Flächen für den Gemeindefriedhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BaUGb
2.1	Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke	
Die Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke dient der Unterbringung einer Schule und einer zugerechneten Dreifeldsporthalle mit maximal 250 Zuschauerplätzen, die auch durch Vereine genutzt werden kann.		
2.2	Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule	
Die Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule dient der Unterbringung einer Schule.		
3.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGb
Höhe baulicher Anlagen		
Die Höhe baulicher Anlagen (OH) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Gemessen wird über dem Mittel der gewachsenen Geländeoberfläche auf der dem Tal zugewandten Seite.		
4.	Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaUGb, § 12 Abs. 6 BauNVO
4.1	Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke	
Das Parken von Fahrzeugen ist auf der Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Kitz-Stellplätze zulässig. Es dürfen bis zu 120 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen sowie der Anschluss der Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke darf über den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten erfolgen.		
4.2	Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule	
Das Parken von Fahrzeugen ist auf der Fläche für den Gemeindefriedhof mit der Zweckbestimmung Schule nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Kitz-Stellplätze zulässig.		
5. Öffentliche Grünflächen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BaUGb i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaUGb		
6.1	Grünfläche G1, Zweckbestimmung: Grünanlage	
Die öffentliche Grünfläche G1 dient der Durchführung der unter der Textfestsetzung 6.1.9.1 und 9.2 bezeichneten Maßnahmen sowie der Anlage von Gehzügen und der Anpflanzung von Bäumen.		
Die Anlage von Entwässerungsgräben und mulden sowie Muldenrinnen ist zulässig. Artenschutzmaßnahmen sind zulässig. Die Anlage eines Weges ist im Rahmen der Umsetzung der Regionalparkroute innerhalb der Maßnahmenfläche M (Textfestsetzung 8.1) zulässig.		
6.2	Grünfläche G2, Zweckbestimmung: Grünanlage	
Die öffentliche Grünfläche G2 ist als artreiche, extensive Wiesentfläche (30 % Kräuter, 70 % Gräser) mit einem Sauggut aus regionalen Herkunft gemäß Vorschlagsliste C (Arten für die Einsaat extensiver Wiesentflächen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Die festgesetzten freizeitlichen Baumreihen sind gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BaUGb und Textfestsetzung Nr. 9.4).		
Die Anlage von Entwässerungsgräben und mulden sowie Muldenrinnen ist zulässig.		
6.3	Grünfläche G3, Zweckbestimmung: Grünanlage	
Die öffentliche Grünfläche G3 ist überwiegend anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ein zeitweiser Verzicht auf den Pflegezustand ist zulässig.		
6.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGb
6.1 Maßnahmenfläche M		
Die Maßnahmenfläche M ist zu 40 % als extensive, artreiche Wiesentflächen (30 % Kräuter, 70 % Gräser) mit einem Sauggut aus regionalen Herkunft gemäß Vorschlagsliste C (Arten für die Einsaat extensiver Wiesentflächen) herzustellen und zu erhalten. Die Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.		
30 % der Maßnahmenfläche sind als artreicher Krautraum anzulegen und zu erhalten. Die Fläche ist abschnittsweise alle zwei Jahre zu mähen.		
Auf 30 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) und B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) in lockeren Gruppierungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind 13 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzensätze von Sträuchern ist je 2 m² ein Strauch festgesetzt. Für die zu pflanzenden Gehölze werden folgende Qualitäten bestimmt:		
* Bäume: Mindeststammdiameter (StU) 12 - 14 cm, mindestens 3 mal verpfanz.		
* Sträucher: mindestens 2 mal verpfanz, Mindesthöhe 80 cm.		

Aufgrund von anderen Forderungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume werden nicht angetrennt. Vorhandene Gehölze können angetrennt werden. Abgibtige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Maßnahmenliste ist durch geeignete Elemente dauerhaft und eindeutig zu markieren und vor Befahrung zu schützen.

6.2 Dachbegrenzung

Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 10° sind ab 8,00 m² Dachflächengröße entschuldigt zu begrenzen. Die Begrenzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationslosigkeit muss eine Stärke von mind. d = 10 cm und die darunterliegende Dränschicht eine Stärke von mind. d = 5 cm aufweisen, so dass sich ein Schichtaufbau von insgesamt mind. 15 cm ergibt. Die Dachbegrenzung muss ein Rückhaltevermögen für eine Abflussbreite von 215 l/s ha bzw. 28 l/m² bei einem 20-minütigen Berechnungsregen aufweisen.

Auf max. 10 % der Dachfläche kann ausnahmsweise von der Dachbegrenzung abgesehen werden, wenn dies für die Unterbringung von technischen Aufbauten erforderlich ist.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leibesrechten zu befestigende Flächen

7.1 Schutzgelände

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche Zwecke ist zwischen der an der Niederohrner Straße mit "R1" gekennzeichneten Stelle und dem neuen Erschließungsweg eine direkte, 3 m breite Wegeverbindung für Fußgänger zu schaffen. Die entsprechende Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu befestigen.

7.2 Erschließung Wohngebäude

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "C2" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger der Flurstücke 14/3 und 14/4 (Haus-Nr. 37) zu belassen.

Diese Festsetzung gilt bis zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen oder einer Nutzungsänderung auf den genannten Flurstücken.

8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

8.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schützenden Bereichen Außenraumaräumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 (Bezugswerte: Beuth-Verlag, Berlin) entsprechend den Tabellen 1 und 2 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspiegel	Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenraumaräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsäume u.ä.	Bürosräume und ähnliches
			dB(A)	erf. R_w des Außenbauteils in dB	
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 74	50	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgetragenen Tätigkeiten vor einem entsprechenden Beitrag zum Innenraumpegel besteht, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche, Erfordernis schalldämmender Lüftungsgerate

Baufenster	Fassade	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich
1	2	3	4
BF1 (Wohns)	Süd	III	-
	Ost	I	-
	Nord	II	-
	West	IV	ja
BF2 (Wohns)	Süd	III	-
	Ost	I	-
	Nord	II	-
	West	IV	ja
BF3 (Wohns)	Süd	IV	ja
	Ost	II	-
	Nord	IV	ja
	West	V	ja
BF4 (Schule Süd)	Hof Ost	I	-
	Hof Nord	I	-
	Südwest	IV	ja
	Ost	III	ja
	Nord	III	ja
	West	IV	ja
BF5 (Schule Nord)	Süd	III	ja
	Ost	I	-
	Nord	I	-
	West	-	-

hervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Laubgehölzbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Speicheldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.	§ 31 Abs. 1 BauGB
8.2 Lüftungseinrichtungen Für Wohnumkleiden sind in den der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an den in Tabelle 2 markierten Fassaden gemäß VO-richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatz-Einrichtungen" vom August 1987 (Bezugsquelle: Verein Deutscher Ingenieure e.V., Düsseldorf) festzunehmabhängige, einschichtige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.	
Hievorn kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein weiteres Fenster des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraumes an einer anderen Fassade mit einem Nachströmraum von weniger als 50 dB(A) liegt oder wenn nachgewiesen wird, dass vor der zur Belüftung erforderlichen Fensterfläche in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Belüftungspegel in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.	§ 31 Abs. 1 BauGB
In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulen und Anlagen für sportliche Zwecke sind in Klassen- und Büroläumen an den in Tabelle 2 markierten Fassaden festzunehmabhängige, einschichtige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.	§ 31 Abs. 1 BauGB
Hievorn kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass vor der zur Belüftung erforderlichen Fensterfläche in Klassen- und Büroläumen der Belüftungspegel am Tag einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.	§ 31 Abs. 1 BauGB
9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
9.1 Anlage von Gehölzfächeln PG1 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen PG1 sind freiwachsende und geschlossene Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: • mindestens je 50 m² ein Baum (Pflanzenqualität: Mindeststammumfang (SU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt) • mindestens je 1,5 m² ein Strauch (Pflanzenqualität für Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).	
Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen) und B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	
9.2 Anlage von Gehölzfächeln PG2 - Anpflanzung von Sträuchern In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern PG2 sind 3-reihige Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: • mindestens je 1,5 m² ein Strauch (Pflanzenqualität für Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).	
Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	
9.3 Anlage von Gehölzfächeln PG3 - Anpflanzung von Sträuchern In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern PG3 sind Gehölzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.	
Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt: • mindestens je 1,5 m² ein Strauch (Pflanzenqualität für Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).	
Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze entsprechend Vorschlagsliste B (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	
9.4 Anpflanzung von Bäumen Die zeichnerisch festgesetzten Baumaßnahmen sind gemäß Planimetrie und den einheimischen und standortgerechten Bäumen der Vorschlagsliste A (Arten für die Anpflanzung von Bäumen, Kennzeichnung der für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneten Baumarten) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es ist auf eine einheimische Baumartenwahl zu achten. Alle anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung, soweit nicht anders festgesetzt, folgende Qualitäten aufweisen: • Mindeststammumfang (SU) 16-18 cm und • mindestens dreimal verpflanzt. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	
9.5 Erhalt von Bäumen Der in der Planzeichnung eingetragene zu erhaltende Baum ist dauerhaft zu erhalten. Dieser ist der Baumaßnahme nach DIN 19920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vom August 2002 (Bezugsquelle: Benth-Verlag, Berlin) schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum durch eine Einflanzung zu ersetzen (Mindeststammumfang 25-30 cm, mindestens viermal verpflanzt). Aufschüttungen und Abgrabungen im Traubereich des vorhandenen Baums sind unzulässig. 9.6 Begrünung der Gemeinbedarfsfächen Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Hälfte dieser Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Antriebs A (Arten für die Anpflanzung von Sträuchern) zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum	

9.7 Begrünung von Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Artikel 8 (Arten für die Pflanzung von Sträuchern) zu verwenden. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mindestens 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artikel 8 (Arten für die Pflanzung von Bäumen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm (mindestens Andereit verpflanzt), die zu pflanzenden Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 80 cm (zweimal verpflanzt) aufweisen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.	
9.8 Begrünung von Stellplätzen Abweichend von der Stellplatzsatzung sind für die Begrünung von Stellplätzen standortgerechte Bäume (siehe Vorschlagsliste A - Arten für die Pflanzung von Bäumen, Kennzeichnung der für die Überstellung von Verkehrsfähigen geeigneten Baumbarten) mit folgenden Qualitäten zu verwenden: • Mindeststammumfang (SU) 16-18 cm und • mindestens dreimal verpflanzt. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m² umfassen. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.	
II Örtliche Bauvorschriften 1. Äußere Gestaltung bauchaler Anlagen Dachformen Im Bereich der Gemeindefarndflächen sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 10° festgelegte Andereit Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.	§ 9 Abs.4 BauGB § 81 Abs.1 Nr.1 HBO
2. Gestaltung der Grundstücke/freiliegenden Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Hofflächen sind ausschließlich versickerungsfähige, teilweisegelte oder begrünte Oberflächen mit wasserdurchlässigen Unterbau wie z.B. wasserbegleitende Decken, breitrüttige Plasterungen (Fugenanteil > 15 %), Rasenfugenplaster, Schotterrasen, dränfähiges Plaster oder Drän-Asphalt zulässig. Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich Oberflächen mit einer ausgewiesenen Versickerungsrate von 270l/h/a (z.B. Kokopflaster (Fugenanteil >15 %, Rasengittersteine) zulässig.	§ 81 Abs.1 Nr.5 HBO
III Abwasser 1. Rückhaltung des Niederschlagswassers Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegene abgeschlossene Regenwasseransammlungen zu leiten und/oder oberflächlich nach dem in der Betriebsabwasser-DVAA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 (Bezugsquelle: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu versickern.	§ 9 Abs.4 BauGB § 42 Abs.3 HWG § 55 Abs.2 WHG
2. Regenwassernutzungsanlagen Für begrünte Dächer ist eine Nutzung des Niederschlagswassers als Betriebswasser nach DIN 1989 „Regenwassernutzungsanlagen“ vom April 2002 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zulässig. Die Anlagen sind die Nutzung zur Gartenbewässerung vorgeschrieben und die Nutzung als Brauchwasser zulässig und erwünscht. Das Fassungsvermögen der Regenwassernutzungsanlagen muss bei Gartenbewässerung und Betriebswasserzwecken mindestens 50 l/m² horizontal projizierte Dachfläche (bei ausschließlich für Gartenbewässerung mindestens 25 l/m²), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Regenwassernutzungsanlagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal oder an die Kanalisation angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist ausschließlich zur Verwertung zu bringen. Das Oberflächenwasser ist, soweit kein versickerungsfähiger Boden zur Verfügung steht, über Versickerungsanlagen gem. Arbeitsblatt DVA-A 138 abzulassen. Niederschlagswasser von Kfz-Stellplätzen und Zufahrten ist nicht in Regenwassernutzungsanlagen aufzufangen. Den Regenwassernutzungsanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und untergeordneten Wegerflächen (z.B. Fußwegen, nicht befahrbaren Hofflächen) zugeführt werden.	
3. Versickerungsanlagen Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein fünfjähriger Berechnungsregen $n = 0,2 \text{ l/s}$ (Basis: KOSTRA-DVOD-2000, "Starkniederschlagslagen für Deutschland (1961 - 2000)", Bezugsquelle: Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie, 215 l/h/a) einschließlich einer 10%-igen Sicherheitszuschlag anzusetzen. Kann der Berechnungsregen für die Dimensionierung der Grundstücksentwässerungsanlage Niederschlagswasser durch die Gestaltung der Grundstücksfreiliegenden nicht gänzlich auf dem Grundstück zurückgehalten werden und sind dadurch Entwässerungseingriffe, wie z.B. Stützrinnen oder Entwässerungsrinnen erforderlich, sind diese an eine Flächen-	

und/oder Muldenversickerung nach den Bestimmungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 anzuschließen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation kann nur im Einvernehmen mit den Stadtwerken Bad Soden am Taunus erfolgen. Ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenarten nachweislich nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich, so kann durch die Stadtwerke Bad Soden am Taunus in Wege der Ausnahme die Zustimmung einer gedrosselten Abgabe über eine dezentrale Regenrückhalteanlage an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Ist die Straßenverkehrsfläche sind mit Ausnahme der Niederhöfheimer Straße (Bestandsentwässerung) über Muldenanlagen zu entwässern.		
IV Nachrichtliche Übernahmen		
1 Wasserschutzgebiet		
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.	Anordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus St.Lanz. 22/1970 S. 1114	
V Hinweise		
1 Bodendenkmäler		
Wenn bei Entwürfen Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 HDSchG für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.		
Funde und Fundstellen sind gemäß § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu schützen.		
2 Artenschutz		
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 42 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.		
VI Pflanzenlisten		
Vorschlagsliste A - Arten für die Anpflanzung von Bäumen (die mit * gekennzeichneten Baumarten sind besonders für die Umstellung von Verkehrsflächen geeignet)		
Feld-Ahorn	- Acer campestre	
Mehlbere	- Sorbus aria	
Spitz-Ahorn*	- Acer platanoides	
Schwed. Mehlbeere*	- Sorbus intermedia	
Säulen-Hainbuche*	- Carpinus betulus'Fastigiata'	
Hainbuche*	- Carpinus betulus	
Eiche*	- Fraxinus excelsior	
Walnuss	- Juglans regia	
Apfelbaum i. Sorten	- Malus x domestica	
Süd-Kirsche	- Prunus avium	
Birnbaum	- Pyrus communis	
Stiel-Eiche*	- Quercus robur	
Säulen- Eiche*	- Quercus robur 'Fastigiata'	
Eberesche	- Sorbus aucuparia	
Winter-Linde *	- Tilia cordata	
Sommer-Linde *	- Tilia platyphyllos	
Vorschlagsliste B - Arten für die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze		
Feld-Ahorn	- Acer campestre	
Traubenkirsche	- Prunus pedunculata	
Schlehe	- Prunus spinosa	
Kornel	- Cornus mas	
Hunde-Rose	- Rosa canina	
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra	
Hazel	- Corylus avellana	
Mehlbere	- Sorbus aria	
Weißdorn	- Crataegus spec.	
Schwed. Mehlbeere	- Sorbus intermedia	
Pflaumenhühnchen	- Eriobotrya europaea	
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus	
Liguster	- Ligustrum vulgare	
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	
Vorschlagsliste C - Arten für die Einsaat extensiver Wiesenflächen		
Kräuter (Anteil von 30 %):		
Achillea millefolium; Galium album; Papaver rhoeas; Agrostemma githago; Galium verum; Pimpinella saxifraga; Anthriscus thaliana; Hypericum perforatum; Salvia pratensis; Campanula patula; Knautia arvensis; Sanguisorba minor; Campanula rotundifolia; Leonodon latifolius; Silene flos-cuculi; Centaurea cyanus; Leucanthemum vulgatum; Silene vulgaris; Centaurea jacea; Lotos corniculatus; Tragopogon pratensis; Cirsium biebersteinii; Malva moschata; Daucus carota; Onobrychis viciifolia		
Gräser (Anteil von 70 %):		
Agrostis capillaris; Bromus mollis; Festuca nigrescens; Anthoxanthum odoratum; Cynodon cristatus; Trisetum flavescens; Briza media; Festuca gaussoiifolia		

Der Rechtsgrundlagen

- Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWVG)
- Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus, Main-Taunus-Kreis

Verfahrensvermerk	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.10.2008
Örtliche Bekanntmachung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Planauslegung	15.10.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	23.03.2010 bis 23.04.2010
Beschluss zur Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Plan und Begründung (Stand: 24.08.2010) Örtliche Bekanntmachung	25.08.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) Planauslegung	01.09.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.09.2010 bis 11.10.2010
Beschluss zur erneuten Öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) Plan und Begründung (Stand: 08.10.2010) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	09.09.2010 bis 11.10.2010
Beteiligung der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.10.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	18.10.2010 bis 01.11.2010
Bad Soden am Taunus 25.11.2010	18.10.2010 bis 01.11.2010
Örtliche Bekanntmachung Bad Soden am Taunus 06.01.2011	24.11.2010
 Bürgermeister Norbert Allenkamp 	
Fassung	Datum
Vorentwurf	01.12.2009
Entwurf	24.08.2010
Entwurf, geändert	08.10.2010
Satzung	08.10.2010

Stadt Bad Soden am Taunus

Bebauungsplan Nr. 73
"Sinai I"

Übersichtsplan (o. M.)

AS&P

Albert Speer & Partner GmbH
Architekten und Planer

Hedderichstraße 108 - 110
60596 Frankfurt am Main