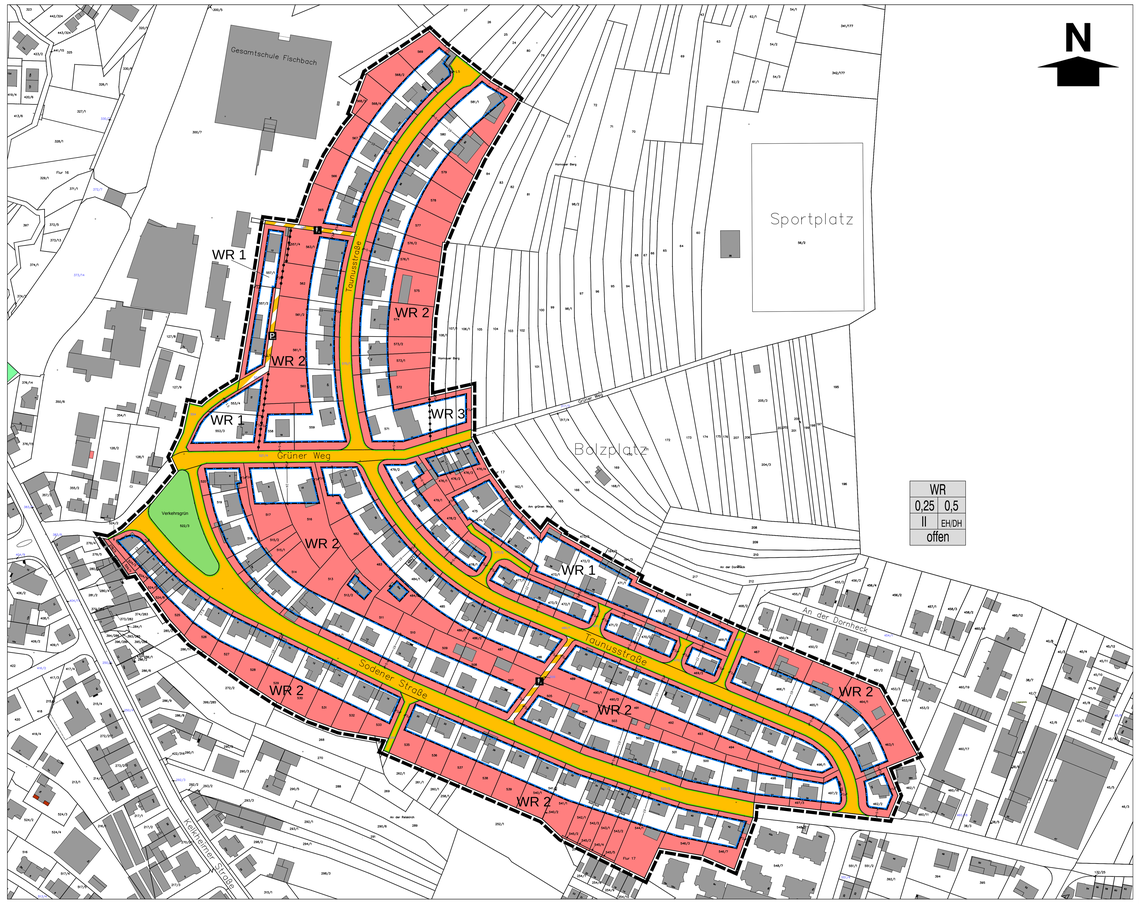


N

Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Nutzungsschablone

1.	
2.	3.
4.	5.
6.	

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
3. Maß der baulichen Nutzung (GFZ)
4. Anzahl der Vollgeschosse
5. Bauweise (hier: Einzelhaus/Doppelhaus)
6. Bauweise

2. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet mit Baufenster

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Privater Erschließungsweg / Öffentlicher Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Reines Wohngebiet" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt.

Die GFZ wird mit 0,5 festgesetzt.

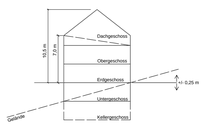
Die Grundfläche einer einzelnen baulichen Hauptanlage darf dabei nicht größer als 200 m² sein (Terrassen, angebaute Garagen und unterirdische Bauteile sind nicht zu berücksichtigen).

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

Die Traufhöhe (bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach die Gebäudehöhe) beträgt maximal 7 m.

Die Firsthöhe beträgt maximal 10,5 m.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Erdgeschosses (EG). Die Höhe OKRF EG entspricht der mittleren Höhe des bergseitig an der Gebäudeaußenwand anstehenden natürlichen bzw. vorhandenen Geländes (+/- 0,25 m).



Hinweis: *Bergseite ist die Seite, an der das Gelände im Mittel am höchsten ansteht.*

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

Oberer Bezugspunkt für die First- und Gebäudehöhe ist die oberste schattenwerfende Kante des Gebäudes.

Abgrabungen an den Gebäudeaußenwänden sind bergseitig *nicht* zulässig und ansonsten nur bis auf Höhe der OKRF des Untergeschosses.

Hinweis: *Dadurch darf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten werden.*

In der nicht überbaubaren Fläche muss die Oberkante unterirdischer Anlagen (z.B.Tiefgaragen), soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, mindestens 0,6 m unter der natürlichen bzw. vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, 23 BauNVO)

Regelungen für das gesamte Plangebiet:

Es gilt die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Regelungen für WR 1 und 3:

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bezüglich Garagen, Carports, und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen ist der Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze ausgenommen.

Regelungen für WR 2:

Hinter der hinteren Baugrenze sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen nicht zulässig (zu Tiefgaragen siehe Pkt. 6). Ausgenommen sind baugenehmigungsfreie Gartenhütten und Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen (Pergolen, Gewächshäuser u.ä.).

Garagen, Carports, und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sind in dem Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

Hinweis: *Landesrechtliche Bestimmungen und die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelkheim (Taunus) bleiben unberührt.*

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt bei Bebauung mit einem Einzelhaus 600 m² und bei Bebauung mit einer Doppelhaushälfte 300 m².

Ausgenommen sind die bestehenden kleineren Grundstücke soweit sie in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Katasterkarte (Stand Februar 2014) enthalten sind. Diese Grundstücke dürfen gemäß den obrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden. Auf diesen Grundstücken vorhandene Gebäude dürfen entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erweitert werden.

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

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

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

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind Laubbäume III. Ordnung. Die Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm, dreimal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind ortstypische standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste oder vergleichbare Arten).

Soweit nicht als Terrasse genutzt, sind unterirdische Anlagen bis zur Höhe der natürlichen bzw. vorhandenen Geländeoberfläche mit Erde zu überdecken und zu begrünen (siehe auch Pkt. I.2).

Die Bepflanzung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Zuordnungsfestsetzung

Die im Sinne einer Ersatzmaßnahme in Anspruch genommenen 14593 Ökopunkte (s. Umweltbericht Seite 10) werden den im Rahmen der Bebauung in Teilgebiet WR 3 verursachten Eingriffen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB zugeordnet.

8. Bauordnungsrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

Dachform/Dachneigung

Zulässig sind Satteldach und Walmdächer sowie Pult- und Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldach und Walmdächern 30 - 40°, bei Pultdächern maximal 15°.

Pult- und Flachdächer sind zu begrünen (Mindeststandard: Extensive Begrünung, Schichtaufbau 10 cm). Die für Solaranlagen benötigten Dachflächen müssen nicht begrünt werden.

Dachaufbauten/Staffelgeschosse

Dachaufbauten und -einschnitte wie Gauben, Zwerchhäuser und Loggien sind zulässig, wenn deren Gesamtbreite je Dachseite maximal 1/2 der Breite der darunter liegenden Außenwand beträgt. Die Breite von Zwerchhäusern darf je Dachseite jedoch maximal 1/3 der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen.

Die Höhe von Gauben und Zwerchhäusern (gemessen von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis OK Gauben-/ Zwerchhausdach) sowie Dacheinschnitten darf maximal 75 % der Gesamthöhe des Daches (gemessen von OK Rohfußboden Dachgeschoss bis OK First) betragen.

Gauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 50 cm hinter die Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

Dachaufbauten und -einschnitte haben mindestens 1,25 m Abstand von Giebeln, Graten und Kehlen, gemessen an der engsten Stelle, einzuhalten.

Die Ansichtsflächen von Gauben sind als Fenster auszubilden.

Staffelgeschosse über dem Obergeschoss (s. Pkt. I.2) sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zum Außenbereich sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der jeweils gültigen Einfriedungssatzung der Stadt Kelkheim (Taunus), der Hessischen Bauordnung und des Hessischen Nachbarrechts verwiesen.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Alle befestigten Flächen auf dem Baugrundstück (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Wege), die nicht zur Hauptanlage gehören, sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil).

4. Zisternen (§ 37 Abs. 4 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern (Hauptanlagen) und befestigten Flächen (soweit dieses nicht versickert werden kann) ist in eine auf dem Baugrundstück zu errichtende Zisterne zu leiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 2.000 l betragen; ihr Überlauf kann an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Zisterne ist so zu konstruieren, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50% des Zisternenvolumens zeitverzögert selbständig entleeren (nicht notwendig, wenn das Niederschlagswasser im Haus genutzt wird, z.B. zur Toilettenspülung).

III Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

1. Die jeweils gültige Stellplatz- und Einfriedungssatzung der Stadt Kelkheim (Taunus) ist zu beachten.

2. Bodenfunde und Bodendenkmäler sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Im Planbereich ist keine Altablagerungsfläche bekannt. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVM 41.1, Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

4. Bei Erdarbeiten ist vor allem im öffentlichen Straßenraum auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern Rücksprache zu halten. Zuständig sind:

Syna GmbH Frankfurt (Stromversorgung)
Mainova Frankfurt (Gasversorgung)
Deutsche Telekom Niederlassung Eschborn
Stadtwerke Kelkheim
Unitymedia KabelBW GmbH Köln

5. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen "Brunnen I bis III Fischbach der Stadtwerke Eppstein (Taunus)". Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6. Bei Erdarbeiten im Rahmen von Bauträgliegsten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern entsprechende Hohlräume angetroffen werden, sind in Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wird darum gebeten, das Dezernat IVMI 44 - Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

7. Insbesondere bei Abriss- und Sanierungsarbeiten sowie der Bebauung von Freiflächen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (insb. § 44 BNatSchG) zu beachten.

8. Höhenbäume dürfen nicht ohne Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt werden.

9. Die Vegetationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen auf der neu hinzugekommenen Baufläche mit einem Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen und dürfen nicht als Lagerflächen etc. in Anspruch genommen werden

10. Gemäß § 9 der Hessischen Bauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden

11. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Deshalb wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch nach Durchführung der Planung auf etwaige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen hingewiesen werden soll, damit gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden können.

12. Pflanzliste:

Bäume III. Ordnung und Gehölze:

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguine
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Wildapfel	- Malus sylvestris
Mispel	- Mespilus germanica
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken-Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia

Plangrundlage ist die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Stand vom Februar 2014

Aufstellung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **17.12.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. **51** der Stadt Kelkheim vom **21.12.2013** .

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom **20.10.2014 bis** zum **28.11.2014** im Rahmen einer Auslegung statt.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Oktober/November 2014 statt.

Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **23.02.2015** dem Bebauungsplan zugestimmt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **28.02.2015** im Amtsblatt Nr. **9** der Stadt Kelkheim hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom **09.03.2015** bis zum **13.04.2015** öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **24.02.2015.**

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **08.06.2015** den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

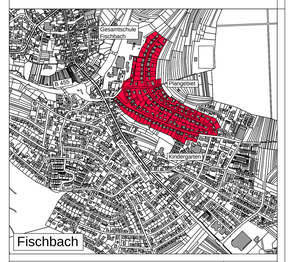
Kelkheim (Taunus), den 09.06.2015 Bürgermeister

Thomas Horn

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt Nr. 24 vom 13.06.2015 der Stadt Kelkheim ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 BauGB in Kraft getreten.

Kelkheim (Taunus), den 15.06.2015 Bürgermeister

Stadtverordnetenvorsteher Thomas Horn



STADT KELKHEIM (TAUNUS)
AMT FÜR PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN 63/13
"Taunusstraße / Sodener Straße"

DATUM:	09.09.2014	MASZSTAB:	1:1000	PLAN-NR.:	63/13
GEÄNDERT:	18.12.2014				
BEARBEITET:	Eitel	AMTSLEITUNG:			
GEZEICHNET:	Eitel				