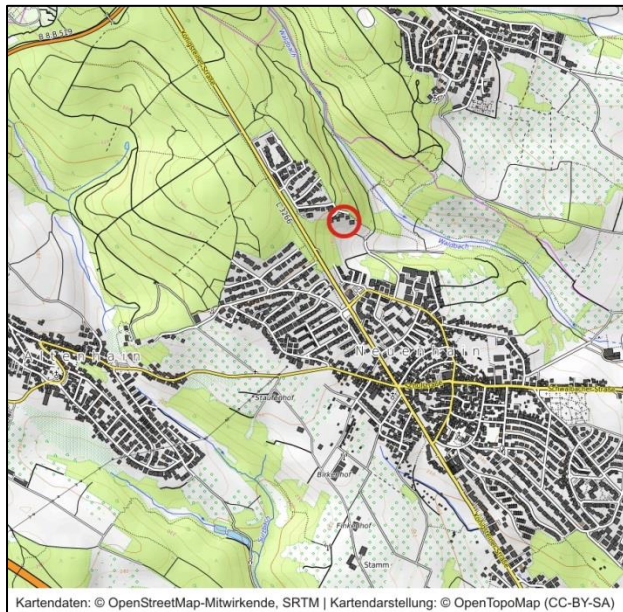


**Bebauungsplan Nr. 1b "Südlich der Spophienruhe"**  
**- Vorentwurf -**



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 08.06.2020**

**Bad Soden am Taunus:  
Bebauungsplan Nr. 1b "Südlich der Sophienruhe"**

**Vorgesehene Festsetzungen**

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

**2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,2.

Die höchstens zulässige GFZ beträgt 0,5. Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**

Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen zwischen dem untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände bis zur Oberkante Dach bzw. Attika, falls diese höher ist. Sie darf höchstens 10,0 m betragen.

**3 BAUWEISE**

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 18 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

#### **4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - FLÄCHE FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**

Nur im Bereich der entsprechend festgesetzten Fläche sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

#### **5 ZAHL DER WOHNUNGEN**

Es sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### **6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

##### **6.1 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse, soweit es sich nicht um Vollgeschosse handelt, sind auf ihrer Straßen- und auf ihrer Rückseite um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst von der darunter liegenden Fassade zurückzusetzen. Die Höhe des Geschosses wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Geschosses bis zur Oberkante Dach / Attika. Seitlich sind Staffelgeschosse um mindestens 1,2 m von der darunterliegenden Fassade zurückzusetzen.

##### **6.2 Einfriedungen**

Zäune zur Einfriedung des Grundstücks sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Mauersockel und geschlossene Einfriedungen sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig.

##### **6.3 Freiflächenbefestigungen (Terrassen, Wege, Stellplätze und Hofflächen)**

Terrassen sind in versiegelter Ausführung zulässig, wenn das darauf anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

Sonstige Flächenbefestigungen, z.B. für Wege, Stellplätze oder Hofflächen, sind ausschließlich als wassergebundene Decken oder breutfugige Pflasterungen (Fugenanteil > 15 %) auf wasserdurchlässigem Unterbau oder als Rasenfugenpflaster, Ökopflaster bzw. Rasenkammersteine zulässig. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig.

**Weitere planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Hinweise werden im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens ergänzt.**