



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. 22**

### **„Sperberstraße - Falkenstraße“**

für den Geltungsbereich zwischen der Kelkheimer Straße im Norden, der Falkenstraße im Süden, dem Amselweg im Osten und Landwirtschaft im Westen

Planstand:

**- Vorentwurf -**

**25. Oktober 2018**

## **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

### **Textliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Sperberstraße – Falkenstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.2 „Kelkheimer 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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe 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 Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Straße an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse den Mittelpunkt der zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (hier: Kanaldeckelhöhen (KD)) 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 müNN.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten 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 Kelkheimer Straße Hausnummern 49 bis 89 und Elsterweg 1 wird eine talseitige maximale Wandhöhe von 8,50m festgesetzt (siehe B5).

2.1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ( $FH_{\max} = TH_{\max} + 4,50 \text{ m}$ ).

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

2.1.4 Die maximale Gebäudeoberkante ( $OK_{\text{Geb.}}$ ) ist der obere Gebäudeabschluss.

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

Im Allgemeinen Wohngebieten WA ist die abweichende Bauweise zulässig: Einzelhäuser in offener Bauweise dürfen eine Länge von 18,0 m nicht überschreiten.

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

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 23 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; abweichend von der Stellplatzsatzung ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von 6,0 m zulässig.

5.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise 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 m<sup>3</sup> 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 überdachte 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 Platzflächen 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<sup>3</sup> großen Gartenlaube zulässig. Darüber hinaus dürfen maximal 20 % der Grundstücksfreifläche z.B. für Wege- und Platzflächen wasserdurchlässig befestigt werden. Sonstige Befestigungen, Versiegelungen oder Überbauungen sind unzulässig.

7.4 Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Artenliste 1 anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume sind hierauf anzurechnen.

### **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 sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen gemäß Artenliste 1 zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 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 nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 1.4 Dachaufbauten: Die gesamte Breite aller Dachgauben und/oder Zwerchhäuser darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Gauben dürfen mit Schlepp-, 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 Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

**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 gemäß der Artenliste 2 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern 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 Grundstücksfreiflächen (§ 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 Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs 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 Kelkheimer Straße Hausnummern 49 bis 89 und Elsterweg 1 wird eine talseitige maximale Wandhöhe von 8,50m festgesetzt.

## **C) 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 / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Gebiets-Nr. 436-002) und der quantitativen Heilquellenschutzzone C (Gebiets-Nr. 436-035).

### **3 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 WHG).

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**

4.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies HessenArchäologie, dem 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 HDSchG).

### **5 Artenschutz**

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 sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

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

**Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
<b>Artenliste 2 (Kletterpflanzen):</b>			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Wilder Wein		