

# STADT BAD SODEN AM TAUNUS STADTTEIL NEUENHAIN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 „OBERER ORTSKERN“



### ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Projekt: S 710 / 18  
Stand: Februar 2020

#### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main  
Tel. 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

# Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 1A</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,4	(0,8)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 1B</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,4	(0,8)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 2</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,7	(1,4)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 3</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	I
GRZ	GFZ
0,3	(0,3)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
o	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 4,50m	FH = max. 9,00m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 4</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,5	(1,0)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 5A</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,35	(0,7)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
o	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 5B</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,35	(0,7)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
o	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 6A</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,6	(1,2)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
<b>Plangebiet WA 6B</b>	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
<b>WA</b>	II
GRZ	GFZ
0,6	(1,2)
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 7	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
0	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH 1 = max. 6,50m TH 2 = max. 5,00m	FH 1 = max. 11,00m FH 2 = max. 9,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 8	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,9	1,8
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 9	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II+D
GRZ	GFZ
0,6	1,7
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	4 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,50m	FH = max. 12,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 10	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,45	0,9
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 11	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,7	1,4
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WA 12	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,45	0,9
BAUWEISE	WE / WOHNGEBÄUDE
a	2 WE / WG
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 6,50 m	FH = max. 11,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	II
GRZ	GFZ
0,7	1,4
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 7,00m	FH = max. 11,50m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	II
GRZ	GFZ
0,5	1,0
BAUWEISE	GEBÄUDEHÖHE
a	GH 1 = 240 m ü. N.N GH 2 = 243 m ü. N.N
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH 1 = max. 7,00m TH 2 = max. 4,50m	FH 1 = max. 11,50m FH 2 = max. 9,00m

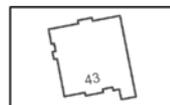
PLANGEBIET	
Plangebiet WB 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	III
GRZ	GFZ
1,0	3,0
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 9,50m	FH = max. 14,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet WB 4	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WB	I+D
GRZ	GFZ
0,6	1,2
BAUWEISE	
a	
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 4,50m	FH = max. 9,00m

## Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage



Flurnummer



Gebäude



Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze



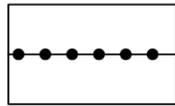
Höhenlinien 1m

(Kataster mit Planstand .....)

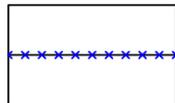
# A Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung von Plangebieten mit unterschiedlichen Maßen  
der baulichen Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung von Bauformen mit unterschiedlichen Festsetzungen  
der Höhen baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



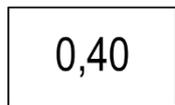
Bezeichnung Plangebiet  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



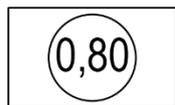
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



Besonderes Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4a BauNVO)



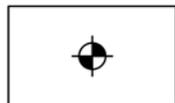
Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)



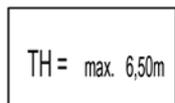
Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)



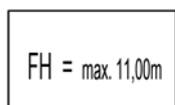
Zahl der Vollgeschoss (Höchstgrenze)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)



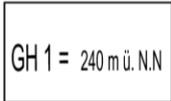
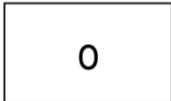
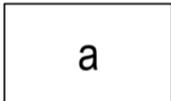
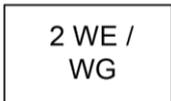
Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)  
ohne Angabe: Bezugspunkt = OK öffentliche Verkehrsfläche)

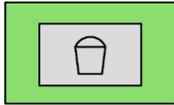


Traufhöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)  
tlw. mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsdarstellung

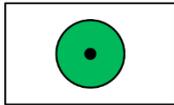


Firsthöhe (maximale Höhe über Bezugspunkt)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

	Gebäudehöhe (maximale Höhe über N.N) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) mit ergänzender Bezeichnung und Zuordnungsdarstellung
	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und BauNVO)
	Linie, an die Gebäude im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut oder mit einem vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Abstands- flächen errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 2a BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
	Höchstmaß der zulässigen Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) z.B.: max. 2 Wohneinheit / Wohngebäude
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

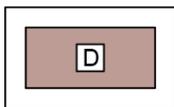


Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz  
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Erhaltung Baum  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

## **B Nachrichtliche Übernahmen**



Denkmalgeschützte Einzelanlage  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Wasserschutzgebiet Zone III  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserschutzgebiet Zone III B  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Quantitatives Heilquellenschutzgebiet - Flächenabgrenzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Quantitatives Heilquellenschutzgebiet Zone D  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

# **C Textliche Festsetzungen**

1.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Mobilfunkanlagen als Hauptanlage

Als Ausnahme zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, wenn diese die Gestaltungsvorgaben der diesem Bebauungsplan zugeordneten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO erfüllen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

## **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)**

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Flächen für Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

### **Denkmalschutz**

In den Plangebieten sind die maximal zulässigen Geschosse, die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen und die maximal zulässigen Grundflächenzahlen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Ausnutzungen zulässig sein (vgl. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude).

### **Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

#### **Bezugspunkt 1**

Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefst liegende Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt jeweils der tiefste Schnittpunkt der Fassaden mit den Verkehrsflächen zu wählen.

#### **Bezugspunkt 2**

Bei von öffentlichen Straßen abseitsgelegenen Gebäuden ist der im Plan dem jeweiligen Baufenster zugeordnete Bezugspunkt 2 in Höhe des vorhandenen Geländes maßgebend.

#### **Traufhöhe**

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut mit Schnittpunkt Außenwand

#### **Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt

#### **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika über NN

#### **Abgrabungen**

Bei der Ermittlung von First-/Gebäude- und Traufhöhen bleiben Abgrabungen für Zugänge, Zufahrten und Garagenanbauten bis zu einer gesamten maximalen Abgrabungslänge von 6,0 m entlang der maßgebenden Fassade unberücksichtigt. Die Breite der Abgrabungen darf sich zur Straße hin nicht über das maximal zulässige Maß von 6,0 m erweitern.

## **Denkmalschutz**

In den Plangebieten sind die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt. An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde nur geringere Höhen zulässig sein (vgl. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude).

## **2.**

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Bauweisen (§22 BauNVO)**

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

#### **Offene Bauweise**

Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### **Abweichende Bauweise**

In der abweichenden Bauweise sind Bebauungen innerhalb der durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen Baufenster zulässig.

Entlang der grün dargestellten Linien darf im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO herangebaut werden. Sofern von der Grenzbebauung abgesehen wird, sind Gebäude mit einem Grenzabstand nach § 6 HBO zu errichten. Ausnahmsweise kann entlang der grün dargestellten Linien von der Einhaltung der Grenzabstände abgewichen werden, wenn es der historische Befund, wie z.B. bei Traufgassen, rechtfertigt. In diesem Fall wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass sofern aus Gründen des Brandschutzes nichts entgegensteht, die nach der HBO zulässigen Abstände entsprechend des historischen Bestandes unterschritten werden dürfen.

Sind entlang von Nachbargrenzen keine Baulinien oder grün gekennzeichnete Linien dargestellt, sind Grenzabstände nach Maßgabe des § 6 HBO einzuhalten.

### **Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)**

#### **Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)**

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Die maximale Gesamtbreite der Summe der überkragenden Bauteile beträgt 25 % der Fassadenbreite. Zwischen der Oberkante des öffentlichen Bürgersteiges und der Unterkante des Gebäudevorsprungs (Erker) ist ein Lichtraumprofil von mind. 3,2 m freizuhalten.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche sind Auskragungen von Bauteilen nicht zulässig.

## **Denkmalschutz**

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde Neu-, An- und Umbauten in Abweichung der dargestellten überbaubaren Flächen zulässig oder im Einzelfall auch unzulässig sein. (vgl. Pkt. E - Hinweise und Empfehlungen - Denkmalgeschützte Gebäude)

### **3.**

#### **Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der Plangebiete WA 1A bis WA 12 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt.

### **4.**

#### **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

##### **Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)**

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

##### **Nebenanlagen (§14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

### **5.**

#### **Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Mischverkehrsfläche, Fußweg und Parkplatz.

### **6.**

#### **Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Trafostation ausgewiesen.

### **7.**

#### **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

**8.**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger

**9.**

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Erhaltung von Bäumen**

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

**10.**

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)**

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten Zisternen für das auf unbegrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser herzustellen. Hinsichtlich der Dimensionierung sowie der Art und Weise der Ausführung wird auf die gültige Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus verwiesen. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50l/qm horizontal projizierter Dachfläche (bei ausschließlicher Gartenbewässerung 25l/qm), jedoch mindestens 3 cbm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den Regenrückhalteanlagen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von selbstständig geführten Fußwegen zugeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) nach den Bestimmungen des ATV-Arbeitsblattes 138 zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung) ist zulässig und erwünscht. Auf die Bestimmungen der gültigen Abwasserbeseitigungssatzung wird verwiesen.

# **D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

## **1. Gestaltungsvorschriften**

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit Dachneigung von 35-55°,
- Als Ausnahme sind im Besonderen Wohngebiet WB 2 im Baufenster mit der Höhenfestsetzung GH1 und GH2 Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5° zulässig.

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

- geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15-55°
- Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden.

### 1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie sind von Ortgängen 1,50 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen.

### 1.3 Fassaden

Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nach dem Gestaltungsprinzip einer Lochfassade zu gestalten. Wandöffnungen für Fenster sind in der Regel in stehenden Formaten auszubilden. Fenster sind vertikal zu gliedern und ggf. mit Oberlichtern auszustatten. Wandöffnungen mit liegenden Formaten sind mit vertikal, symmetrisch gegliederten Fensteranlagen (ggf. mit Oberlichtern) auszustatten.

Bei untergeordneten Wandöffnungen und Fenstern (wie z.B. bei Abstellräumen oder WC-Räumen) sind auch andere Formate und Fenstergliederungen zulässig.

Fassaden sind mindestens alle 15 m durch Rücksprünge und Höhenstaffelungen zu gliedern. Die Rücksprünge müssen über eine Mindestbreite und eine Mindestdiefe von jeweils 2 m verfügen. Die Dachoberkante im Bereich des Rücksprungs ist mit einem Höhenversatz von mindestens 1 m auszuführen.

#### 1.4 Farbgebung und Materialien

Dacheindeckungen sind aus Betondachsteinen oder Ton- und Schieferziegeln in schwarzen, grauen, roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen herzustellen. Bei untergeordneten Dachaufbauten sind auch andere Materialien zulässig.

Glänzende Oberflächen, wie z.B. engobierte Dachziegel oder unbehandelte Aluminiumbleche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Oberflächen von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen.

Im Bereich der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden sind grellleuchtende und glänzende Oberflächen und Farbanstriche unzulässig.

#### 1.5 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig.

Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,0 Meter über den Hochpunkt des Daches hinausragt.

Parabolförmige Antennenanlagen sind nur an Dächern und Fassaden zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Sie dürfen über den Hochpunkt des Daches nicht hinausragen.

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantennenanlage zulässig.

#### 1.6 Solaranlagen

Solarpaneele sind bevorzugt auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, anzuordnen. Auf Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie nicht zulässig.

Paneele sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

#### 1.7 Werbeanlagen und Warenautomaten

1. Durch Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wichtige gestalterische und konstruktive Merkmale der Gebäude nicht verdeckt oder überschritten werden. Das Überkleben, bzw. Überdecken von Schaufenstern mit Werbeträgern ist unzulässig.

2. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie sind nicht zulässig an oder über Dächern, an Türen, Toren und Schornsteinen. Unzulässig sind Werbeanlagen an Balkonen, Fensterläden und Geländern, auf Scheiben und Schaukästen.
3. Werbeanlagen in Form von Blinklichtern oder sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig. Das Anbringen von Leuchtschriften aus Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Hausfassade oder der Umgebung eintritt.
4. Auslegeschilder dürfen bis 1 m vor die Gebäudefront ragen, sofern die Verkehrssicherheit dies erlaubt. Die Unterkante soll mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. Die Transparent,- bzw. Schildergröße selbst darf in ihrer Höhe 60 cm, in ihrer Breite 80 cm nicht überschreiten.

## 1.8 Denkmalschutz

An und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden können auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde von den Punkten 1.1 bis 1.7 abweichende Gestaltungen zulässig sein.

## 2. Gestaltungsvorschriften allgemein

### 2.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Grundstückszufahrten und -wege, Stellplätze, Terrassen und Hofflächen dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden. Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

# **E Hinweise und Empfehlungen**

## **Denkmalschutz**

Vorhaben an und in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Dies bedeutet z.B. auch die Abstimmung der äußeren Gestaltung von Neu-, An- und Umbauten in der Umgebung der denkmalgeschützten Gebäude.

Dies kann zur Folge haben, dass im Einzelfall die überbaubaren Flächen nicht oder nur in einem reduzierten Umfang in Anspruch genommen, die in den Plangebieten festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die maximalen Trauf- und Firsthöhen nicht ausgeschöpft und von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweichende Gestaltungsvorgaben bestimmt werden können.

Einzeldenkmäler befinden sich auf folgenden Flurstücken:

- Hauptstraße 28,51,53 und 55,
- Schwalbacher Straße 9,
- sowie das Einzeldenkmal (Sandsteinkreuz) Hauptstraße 72.

## **Archäologie**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

## **Grundwasser**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in folgenden Trinkwasser- sowie in folgendem Heilquellenschutzgebiet:

- teilweise quantitative Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes
- Schutzzone III und IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

## **Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse vorhanden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Leitungen abzustimmen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

## **Artenschutz**

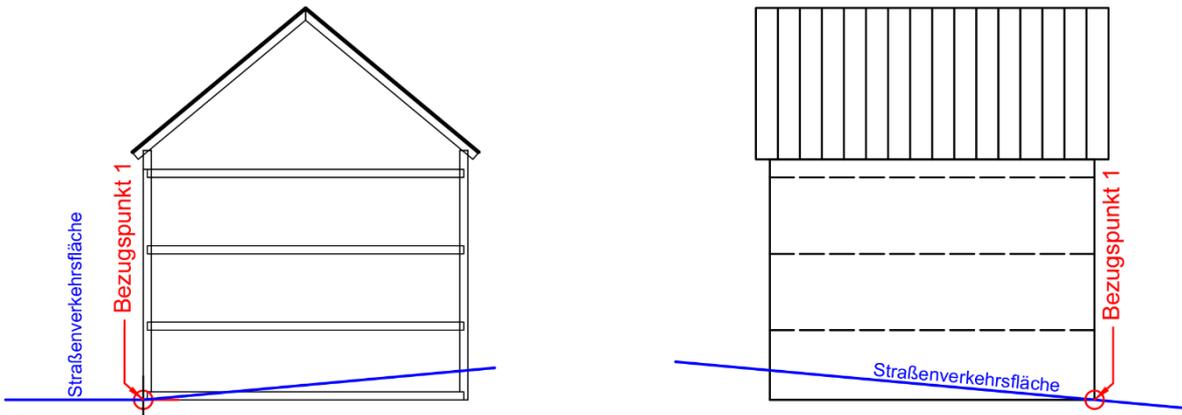
Bei der Bebauung von Grünflächen sowie dem Abriss und der Umsetzung von Flächen und Gebäuden ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und weitergehende Maßnahmen eingeleitet werden müssen.

Die Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. zulässig.

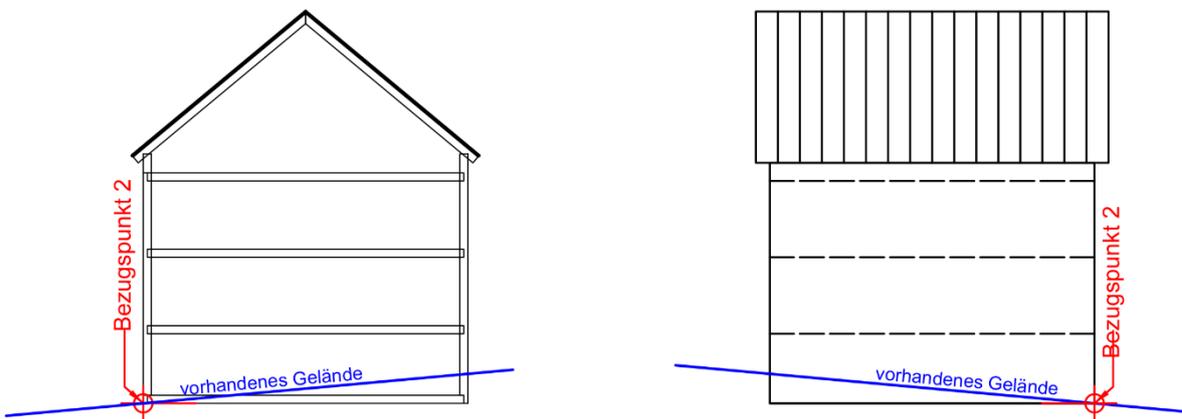
Vor der Entfernung von Höhlenbäumen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

# F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

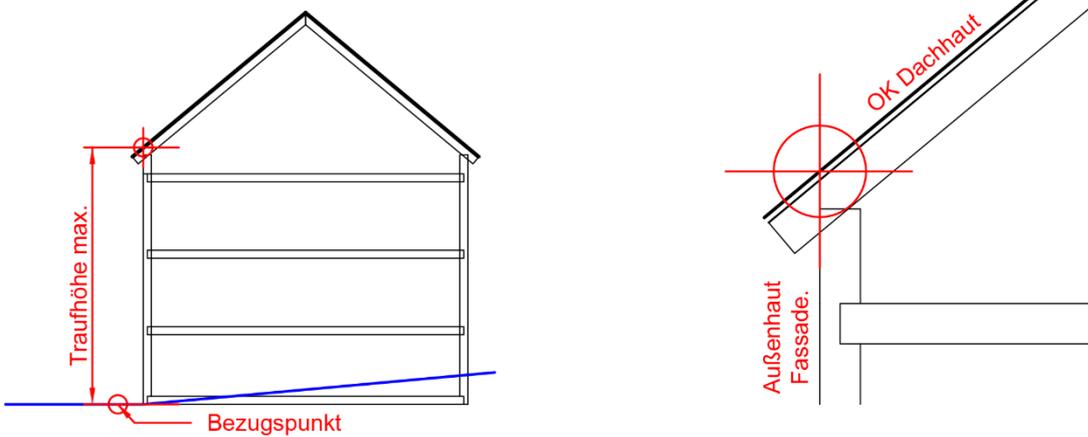
## Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 1



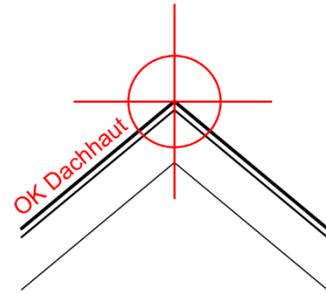
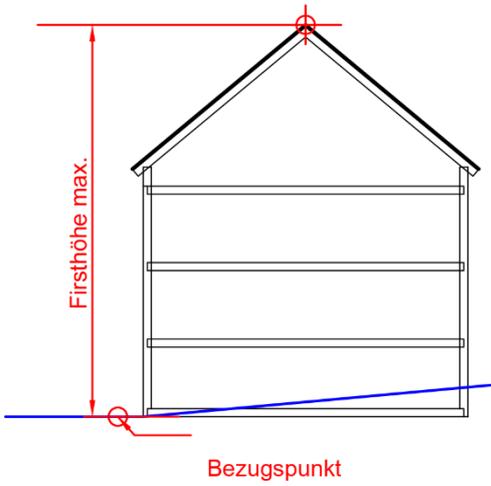
## Beispieldarstellung für Bereiche mit Bezugspunkt 2



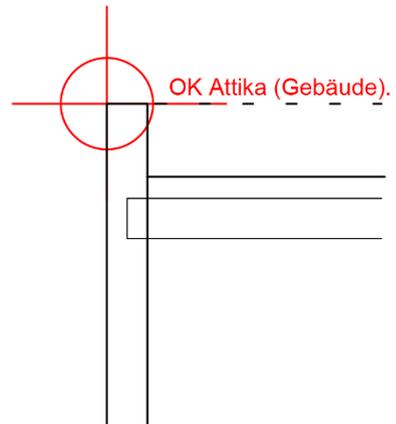
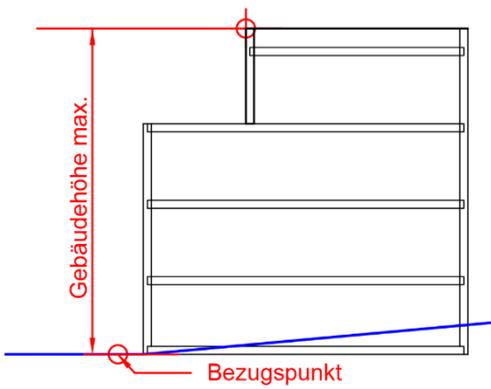
## Traufhöhe



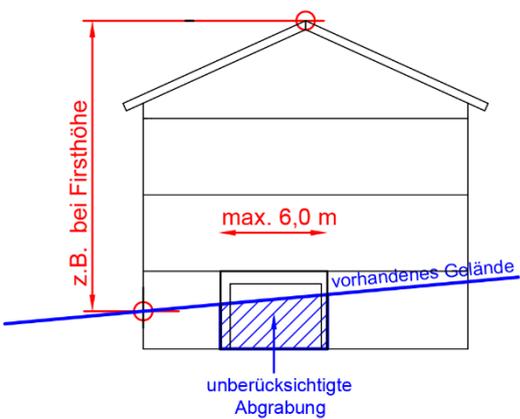
### Firshöhe



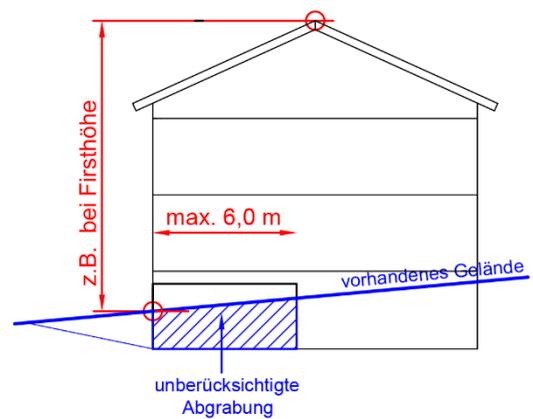
### Gebäudehöhe



### Fallbeispiel Garagenzufahrt



### Fallbeispiel Garagenanbau



# G Rechtsgrundlagen

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

## **Hessische Bauordnung (HBO)**

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

## **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310).

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

## **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 G vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

## **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

## **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

## **Hessisches Wassergesetz (HWG)**

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

## **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).