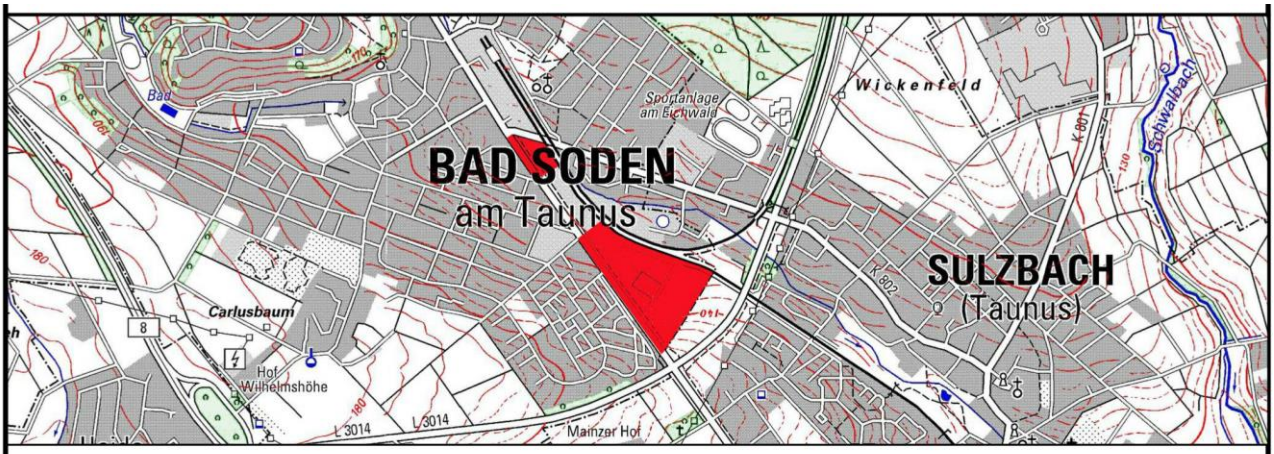


STADT BAD SODEN AM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 50
"MISCH- UND GEWERBEGEBIET KÖNIGSTEINER STRASSE" TEILBEREICH I UND III

RECHTSPLAN VORENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 1.000	AZ. S 782/20 S782/Zeich/Vorentwurf/Recht/S782 Rec 01	1

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
11.08.20	CU/UH	
DATUM	**BEARBEITER**	**PLANÄNDERUNG**

PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER
KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de

Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GE 1 bis 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE	IV
GRZ	GFZ
0,5	1,5
GRZ(2)	BAUWEISE
0,75	a1.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 15,00m	SH = max. 19,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.15,00m	FH = max. 19,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet GE 3 bis 6	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE	IV
GRZ	GFZ
0,6	1,5
GRZ(2)	BAUWEISE
0,80	a1.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 15,00m	SH = max. 19,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.15,00m	FH = max. 19,00m

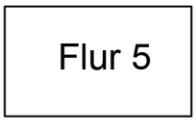
PLANGEBIET	
Plangebiet GE 7 bis 9	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE	IV
GRZ	GFZ
0,4	1,2
GRZ(2)	BAUWEISE
0,80	o.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 15,00m	SH = max. 19,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.15,00m	FH = max. 19,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ	GFZ
0,4	1,2
GRZ(2)	BAUWEISE
0,60	o.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 7,00m	SH = max. 11,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.7,00m	FH = max. 11,00m

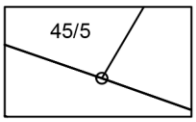
PLANGEBIET	
Plangebiet MI 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	III
GRZ	GFZ
0,5	1,2
GRZ(2)	BAUWEISE
0,75	a1.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 10,00m	SH = max. 14,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.10,00m	FH = max. 14,00m

PLANGEBIET	
Plangebiet MI 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	III
GRZ	GFZ
0,4	1,2
GRZ(2)	BAUWEISE
0,60	o.
HÖHE VOLLGESCHOSS	HÖHE STAFFELGESCHOSS
VH = max. 10,00m	SH = max. 10,00m
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max.10,00m	FH = max. 10,00m

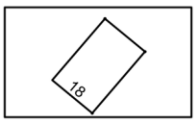
Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage



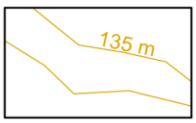
Flurnummer



Flurstücksnummer /
Flurstücksgrenze



Gebäude



Höhenlinien 1m

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 Baufensten mit unterschiedlichen Festsetzungen der
Geschossigkeit oder der Höhen baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

GE 1

Bezeichnung Plangebiet
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

MI

Mischgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

0,4

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

0,8

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

0,75

Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

II

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

BP = 255 m ü.N.N.

Bezugspunkt für die Bemesssung der Höhen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)
mit Angabe der Höhe in Meter über Normalnull

TH = max. 10,00m

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

FH = max. 14,00m

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

VH = max. 15,00m

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

SH = max. 19,00m

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

o.

Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a1.

Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Ein-, bzw. Ausfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

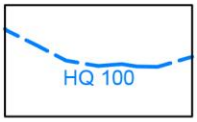
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Lr

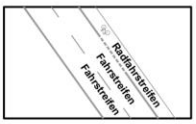
Mit Leitungsrechten belastete Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

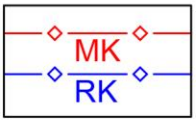


Überschwemmungsbereich HQ 100
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

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



Fahrbahnaufteilung Königsteiner Straße
gemäß Straßenplanung vom 27.02.2013
(nicht rechtsverbindlich)



Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
MK = Mischabwasserkanal RK = Regenabwasserkanal

C Textliche Festsetzungen

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- *in den Plangebieten GE 1 und GE 6:*
  > Vergnügungsstätten,
- *in dem Plangebiet GE 1*:
  > Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer BGF von 1.200 m², wenn von Ihnen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen,
- *in dem Plangebiet GE 3:*
  > Einzelhandelsflächen mit dem Sortimenten Haushaltsgeräte und elektronischen Erzeugnissen bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²,
- *in dem Plangebiet GE 9:*
  > Einzelhandelsflächen mit dem Sortiment Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör,
- *in dem Plangebiet GE 8:*
  > die Erneuerung und Sanierung von Wohngebäuden und Wohnungen sowie die Erweiterung bestehender Wohngebäude und Wohnungen bis zu 10% der vorhandenen Wohnflächen.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist maximal ein Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudefläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu der angegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl 2 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
(s. auch Erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die innerhalb der Baufenster dargestellten Höhen über N.N. zu wählen.

Traufhöhe
Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt 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 der Oberkante Dachhaut am First bzw. am Hochpunkt des Daches

Höhe Oberstes Vollgeschoss
Die zulässige Höhe des obersten Vollgeschosses ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Vollgeschosshöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des obersten Vollgeschosses.

Höhe Staffelgeschoss
Die zulässige Höhe des Staffelgeschosses (Nicht-Vollgeschoss im Sinne der HBO) ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Staffelgeschosshöhe wird wie folgt gemessen:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut oder Attika des Staffelgeschosses

Technische Aufbauten
Technische Aufbauten in Form von linearen Strukturen, wie z.B. Antennenanlagen, Blitzableiter, Abgas- und Lüftungsrohre bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt. Technische Aufbauten in Form volumenbildender Bauteile, wie z.B. Treppenaufzüge und Einhausungen von Lüftungsanlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, wenn sie eine Höhe von 3 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.Technische Aufbauten in Form von Solaranlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, sofern sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante (Traufe / Attika) angeordnet werden.

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 Bauweisen nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch mit der Maßgabe, dass eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten darf.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

3.
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, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Flächen und der Einzelstandorte zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, allgemein zulässig.

4.
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

In der Königsteiner Straße ist maximal eine Grundstückszufahrt pro Grundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus, 6,50 m. Ausnahme hiervon bildet das Plangebiet GE 2**.** Grundstücks-zufahrten sind hier nur von der Friedrich-Uhde-Straße aus zulässig.

Stellplätze auf privaten Grundstücken entlang der Verkehrsfläche der Königsteiner Straße sind nur zulässig, wenn diese über separate Zufahrten angefahren werden können und über einen mit Hecken begrünten Abstandsstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1 m verfügen.

5.
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu entwickeln. Bäume, die durch natürlichen Abgang verloren gehen, oder deren Beseitigung aus zwingenden Gründen erforderlich ist, sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu ersetzen (Mindeststammumfang (StU) der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Im Bereich der Königsteiner Straße sind abgängige Bäume ausschließlich durch Ahornblättrige Platanen - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Auf einen Mindestabstand zwischen den einzelnen Baumstandorten von 15 m ist zu achten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 10 qm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen.

Anpflanzung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planeintrag und mit Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumreihen und im Bereich von Verkehrsflächen ist auf eine einheitliche Baumartenwahl zu achten. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 18 - 20 cm zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Königsteiner Straße sind ausschließlich Ahornblättrige Platane - Platanus hispanica, Hochstamm, Alleebaum, viermal verpflanzt, StU 20 - 25 cm zu pflanzen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzungen am Sulzbach
Die Bepflanzungen am Sulzbach sind zu pflegen und zu erhalten. Auf 50 % der Fläche sind Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde und nicht einheimische Gehölze sind zu entfernen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualität Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen. Die übrige Fläche ist max. zweimal jährlich zu mähen und als gehölzfreie Uferzone herzustellen und zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig

Pflanzungen im Plangebiet GE 2 entlang der Königsteiner Straße (Parkanlage)
Der Charakter der Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen.

Pflanzungen in den Plangebieten GE 1 und 2 entlang des östlichen Siedlungsrandes
Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze sind in der Qualitäten Bäume: Mindeststammumfang (StU) 12 - 14 cm, mindestens dreimal verpflanzt; Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 - 100 cm zu pflanzen.

Begrünung Tiefgaragen
Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten- oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0,80 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.

Begrünung Stellplatzanlagen / Begrünung Carports
Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für jeweils 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Für die Begrünung von Stellplätzen sind standortgerechte Bäume zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume sind in der Qualität dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang (StU) 16 - 18 cm zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ / Baum umfassen. Weiterhin sind unbefestigte Baumscheiben zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Carports sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung
In den Plangebieten GE 1 bis GE 9 und MI 2 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je lfm Wand.

Begrünung entlang der Bahnlinie
Bei der Bepflanzung der Grundstücke entlang der Bahnseite ist die Verwendung von windbruchgefährdeten Hölzern (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) nicht zulässig.

Befestigung von privaten Freiflächen
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen auf privaten Grundstücksflächen sind mit geeigneten luft- und wasserdurchlässigen Belägen, z.B. mit wassergebundenen Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker, Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigem Unterbau, Drainfugenpflaster etc., zu befestigen. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind unzulässig. Ausgenommen sind Flächen für die Wartung und Pflege von Kraftfahrzeugen und Flächen auf denen mit wasser- und bodengefärdenen Stoffen umgegangen wird. Eine Befestigung von Fahrbahnen über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

6.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten belastete Flächen
Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen bestehen Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Bad Soden am Taunus.

7.
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Hauptleitungen unterirdisch
Innerhalb des Bebauungsplanes sind die Hauptwasserleitungen der Stadt Bad Soden am Taunus dargestellt, sofern sich diese innerhalb privater Flächen befinden.

8.

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

Der Einbau eines Brauchwasserkreislaufs wird empfohlen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene abgedichtete Wassersammelsysteme, z.B. Zisternen zu leiten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu verwenden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) und Gartenbewässerung ist bei nicht begrünten Dachflächen erwünscht, bei begrünten Dachflächen nur für die Gartenbewässerung zulässig. Das Fassungsvermögen dieser Wassersammel-Anlagen muss bei Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 50 l/m² horizontal projizierte Dachfläche jedoch mindestens 5 m³ betragen. Bei ausschließlicher Gartenbewässerung muss das Fassungsvermögen 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche jedoch mindestens 3 m³ betragen. Bei an den Sulzbach angrenzenden Grundstücken ist der Überlauf der Zisternen über Zuleitungskanäle an den Sulzbach anzuschließen. Ansonsten ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes breitflächig über die belebte obere Bodenzone zu versickern. Das gilt auch für den Überlauf der Zisternen. Erfolgt die Versickerung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, untergeordneten Verkehrs- oder sonstigen befestigten Flächen breitflächigin die belebte obere Bodenzone ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht möglich, kann allenfalls im Wege der Ausnahme eine Versickerung bei entsprechendem rechnerischen und technischen Nachweis über Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) gestattet werden. Hierbei ist der hydraulische Nachweis gemäß Arbeitsblatt A138 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu erbringen. Die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Bad Soden am Taunus sind zu beachten. Niederschlagswasser von Parkflächen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen. Den privaten Wassersammelsystemen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig geführten Fußwegen zugeführt werden.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie zum rationellen Umgang mit Wasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Staffelgeschosse

Fassaden von Staffelgeschossen, die oberhalb eines maximal zulässigen Vollgeschosses liegen, müssen gegenüber dem darunterliegenden Geschoss straßenseitig um mindestens das Maß der Höhe des Geschosses selbst von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden. Zu den anderen Seiten betragen die Abstände mindestens 1,50 m, bei Baukörperbreiten unter 10 m mindestens 0,50 m.

1.2 Fassadengestaltung

Bei großvolumigen Gebäudekomplexen oder Einzelgebäuden mit mindestens einer Fassade mit einer Länge über 20 m sind die Fassaden wie folgt zu gestalten: Mindestens 70 % der Fläche einer Fassadenabwicklung ist in weißen, beigen, ockerfarbenen, braunen oder grauen Farbtönen zu gestalten. Flächen für Tor-, Tür- und Fensteranlagen sind hierbei nicht mit einzubeziehen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig und müssen sich in der Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Zulässig sind:

Werbeanlagen an Fassaden:
Pro Fassade ist maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe bis zu 1 m zulässig. Die Werbeanlage darf über die Gebäude- oder Dachkante (Attika oder Traufe) des obersten Geschosses nicht hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen:
Pylone sind unzulässig. Sonstige freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe über 3,0 m über Gelände sind nur in Form von Werbefahnen zulässig. Auf einem Grundstück ist maximal eine Werbefahne pro angefangener ha Grundstücksfläche mit einer maximalen Masthöhe von 8 m über dem Gelände zulässig. Die Werbefahnen sind an einem Standort zu konzentrieren.

Beleuchtung:
Skybeamer und sich bewegende oder blinkende Beleuchtungsanlagen sind unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Königsteiner Straße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in folgender Form zulässig:
- Hecken
- Hecken in Kombination mit Metallzäunen

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m in folgender Form, einzeln oder in Kombination, zulässig:
- offen wirkende Metall- und Holzzäune
- Hecken
- Sockelmauern mit einer Höhe bis zu 1,0 m
- Mauerpfeiler mit einer Höhe bis zu 1,5 m

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

E Hinweise und Empfehlungen

Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus
Die Satzung über Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Bad Soden am Taunus - Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Baumschutzsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus
Die Satzung über die einstweilige Sicherstellung schützenswerter Landschaftsbestandteile der Stadt Bad Soden am Taunus ist zu beachten.

Brauchwasser / Zisternenhaltung
Bezüglich des Einbaus von Zisternen und der Brauchwassernutzung wird auf dies Abwasserbeseitigungssatzung (AbwBS) der Stadt Bad Soden am Taunus vom 30.11.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 36 vom 01.12.2010 gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Bad Soden am Taunus vom 28.11.2008, verwiesen.

Wasserschutz - Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus (Tiefbrunnen 1-3 des Wasserwerks Sulzbacher Straße). Die Verbote der Schutzordnung von 13. April 1970 (StAnz. 22/1970 S. 1114) sind für die Zone III A zu beachten.

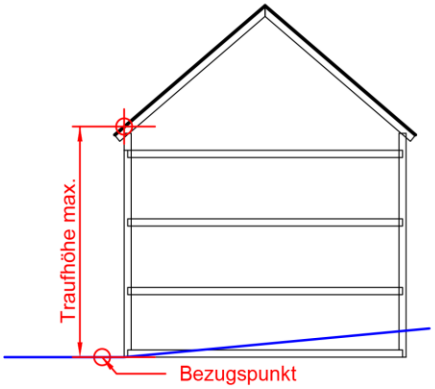
Hochwasserschutz
Entlang des Sulzbaches gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Insbesondere sind die §§ 76 bis 78 WHG zu beachten.

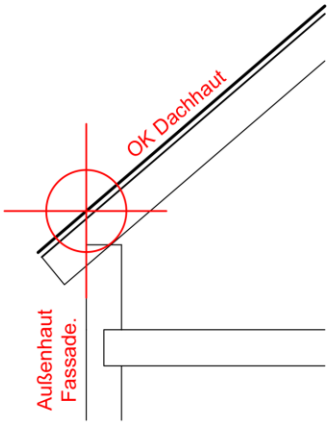
Weiterhin gilt das Hessische Wassergesetzes (HWG). Insbesondere ist § 45 HWG zu beachten.

Darüber hinaus wird auf den Hochwasserrisikomanagementplan sowie die dazugehörigen Gefahren- und Risikokarten des Regierungspräsidiums Südhessen verwiesen.

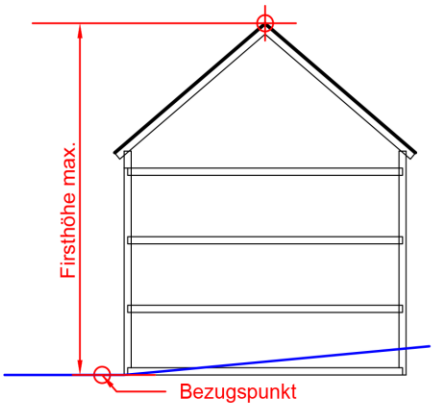
F Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen

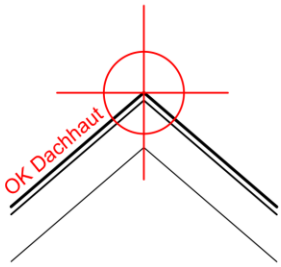
Traufhöhe



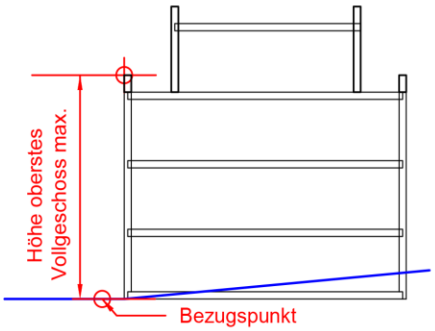


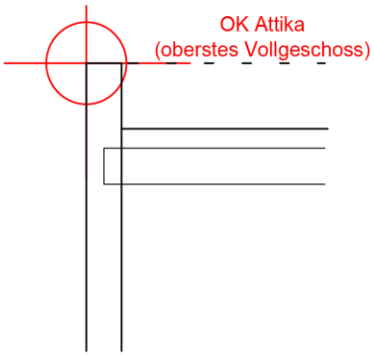
Firsthöhe



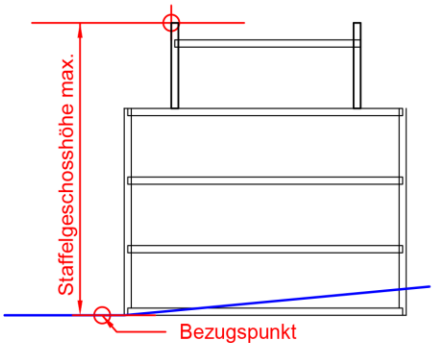


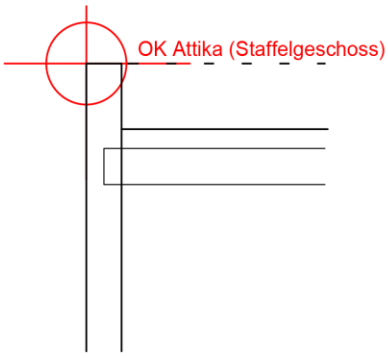
Höhe oberstes Vollgeschoss





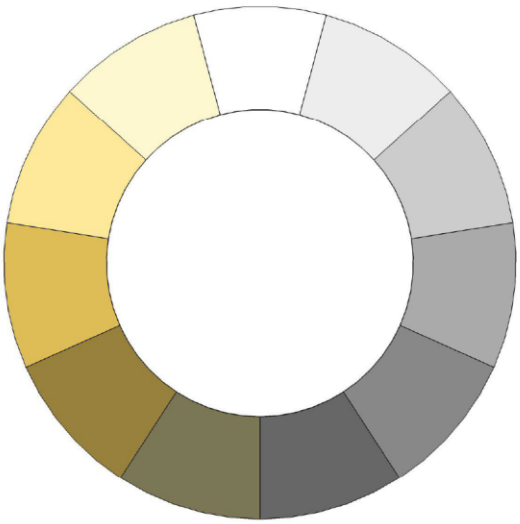
Höhe Staffelgeschoss





G Darstellungen zu den Fassadengestaltungen

Farbskala



H Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

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 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Ver-ordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)