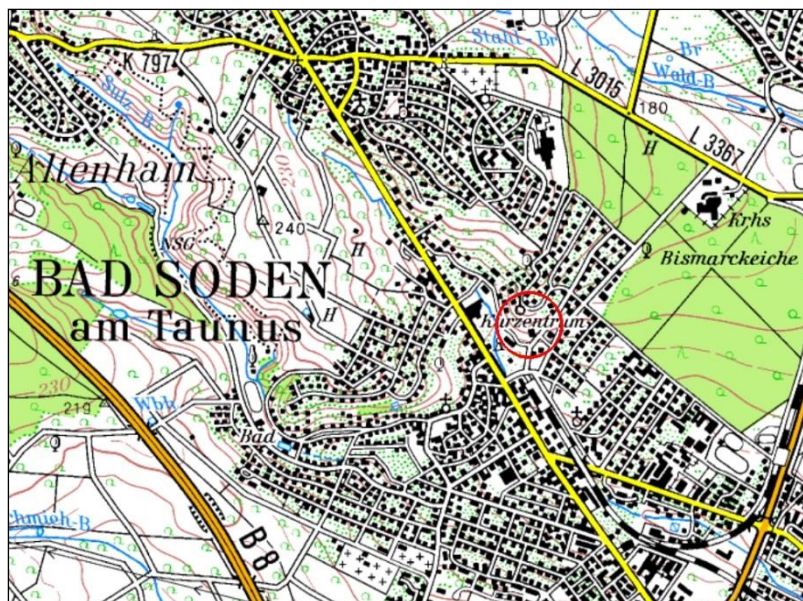


Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg"
- Entwurf -



Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 20.09.2021

**Bad Soden am Taunus:
Bebauungsplan Nr. 76 "Burgberg" (Entwurf)**

Hinweis: Der Bebauungsplanentwurf besteht aus einem Planteil und dem vorliegenden Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄß § 9 (1) UND (3) BAUGB I.V.M. BAUNVO**

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet - WA 1, WA 2:

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 (2) Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA 1:

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt für die beiden westlichen Gebäude 140 qm und für die drei östlichen Gebäude 130 qm. In diese Berechnung sind Terrassen, die nicht mehr als höchstens 1 m über Gelände liegen, nicht einzubeziehen. Die Grundfläche darf durch Terrassen und die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu insgesamt 160 qm überschritten werden.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H_{max}) ist in der Planzeichnung eingetragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

Weiterhin darf die Gebäudehöhe insgesamt 12 m nicht überschreiten. Gemessen wird diese Höhe von der Oberkante des untersten Fertigfußbodens oder, falls dieser Punkt tiefer liegt, vom untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände, bis zur Oberkante des Gebäudes.

2.2 WA 2:

Die höchstens zulässige Grundfläche entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Sie darf durch Terrassen und die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,55 überschritten werden.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ($H_{max.}$) ist in der Planzeichnung eingetragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Eine Überschreitung um max. 0,8 m für technische Anlagen ist zulässig, wenn diese zur straßenseitigen Gebäudeaußenkante einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus:

Die höchstens zulässige Grundfläche entspricht der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Sie darf nur durch Terrassen und die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ($H_{max.}$) ist in der Planzeichnung eingetragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

3 BAUWEISE

3.1 WA 1:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 WA 2:

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 WA 1:

Die überbaubare Grundstücksfläche darf nur an den im Norden und Süden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 WA 2:

Die überbaubare Grundstücksfläche darf nur an den im Norden gelegenen Schmalseiten durch Balkone um bis zu 2 m und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. An den Längsseiten und an den südlichen Schmalseiten ist eine Überschreitung nur für Terrassen um bis zu 3 m zulässig, wenn diese auf der Tiefgarage oder nicht mehr als 1 m ober- oder unterhalb des natürlichen Geländes liegen.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

5.1 WA 1:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Garagen oder Tiefgaragen zulässig. Im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Zufahrten und, wenn ebenfalls festgesetzt, auch Carports zulässig.

5.2 WA 2:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Rathaus:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen nur im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

An der östlichen Grenze zum Baugebiet WA 2 ist die Errichtung von 8 Stellplätzen ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Diese dürfen auch überdacht als Carports erstellt werden, wenn die Überdachung nicht mehr als 2,0 m über die östlich angrenzende Geländeoberfläche hinausragt.

6 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF - RATHAUS

Zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Rathaus" dienen.

7 ZAHL DER WOHNUNGEN

7.1 WA 1:

Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

7.2 WA 2:

Pro 200 qm Baugrundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Die aus der Berechnung resultierende Zahl der Wohnungen ist abzurunden.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

8.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Mindestens 80 % der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage sind dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten bzw. anzulegen. Wege- und Platzflächen innerhalb der Parkanlage sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmsweise dürfen die Wegeflächen wasserundurchlässig befestigt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickert wird.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, sind im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Umsetzung des Parkpflegewerkes "Alter Kurpark Bad Soden am Taunus" zulässig.

8.2 Öffentliche Grünfläche - Obstwiesenhain

Innerhalb der Fläche ist die vorhandene Gehölzsukzession zu entfernen. Mindestens 80 % der Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutervegetation vollständig einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen.

Darüber hinaus sind pro 100 m² Grundfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Wege- und Platzflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.

9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

9.1 Private Grünfläche - Hausgarten

Die private Grünfläche - Hausgarten ist gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro Hausgarten ist die Errichtung einer maximal 30 m³ großen Gartenlaube zulässig. Darüber hinaus können maximal 20 % der Privaten Grünfläche - Hausgarten für Wege- und Platzflächen wasserdurchlässig befestigt werden.

9.2 Private Grünfläche - Obstwiesenhain

Innerhalb der Fläche ist die vorhandene Gehölzsukzession zu entfernen. Mindestens 80 % der Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutervegetation einzusäen und als Wiese zu pflegen.

Darüber hinaus sind pro 150 m² Grundfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z. B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Pro Grundstück ist die Errichtung einer maximal 30 m³ großen Gartenlaube zulässig. Wege- und Platzflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.

10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

10.1 Baumfällungen oder Gehölzrodungen

Notwendige Baumfällungen oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Vor der Durchführung einer Baumfällung sind die betreffenden Bäume fachkundig auf Baumhöhlen und deren Funktion für geschützte Arten zu untersuchen. Falls sich in einer Baumhöhle Fledermausquartiere befinden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

10.2 Umbau oder Abbruch von Gebäuden

Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen sind die Gebäude fachkundig auf Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Dies gilt auch für das Einlassbauwerk zu einer ehemaligen technischen Anlage in der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage (Prüfung auf Fledermausquartier). Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11 FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON ANPFLANZUNGEN

Die Fläche ist vollständig mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) oder standortgerechten Laubbäumen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III) zu ersetzen. Hierbei sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Innerhalb der Baugrundstücksflächen ist pro Baum eine Baumscheibe von mindestens 12 m² Grundfläche freizuhalten. Bodenbefestigungen und Bodenversiegelungen innerhalb der Baumscheiben sind unzulässig.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches

zu achten. Mit sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist ein Mindestabstand von 3 m zum Stamm einzuhalten.

13 ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann parallel der Waldstraße bis zu 3 m abgewichen werden.

Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 12 m² Grundfläche freizuhalten. Bodenbefestigungen und Bodenversiegelungen innerhalb der Baumscheiben sind unzulässig.

14 HÖHENLAGE TIEFGARAGE

Die zeichnerisch festgesetzte Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Tiefgarage des betreffenden Gebäudes darf um bis zu 0,3 m unter- oder überschritten werden.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 91 HBO UND § 37 HWG

15 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

15.1 Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 10° Neigung) mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 8 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

15.2 Carports

Im WA 1 und WA 2 sind Carports ohne Wände als offene Dachkonstruktion auszuführen.

15.3 Tiefgaragen

Im WA 1 und WA 2 dürfen Tiefgaragentore eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

15.4 Einfriedungen, Stützmauern

Im WA 1 und WA 2 dürfen Einfriedungen und Stützmauern höchstens 1,5 m hoch sein. Falls Stützmauern aufgrund des steilen Geländes höher sein müssen, sind mehrere höchstens 1,5 m hohe Stützmauern mit einem horizontalen Versatz von mindestens 1m terrassenförmig anzuordnen.

16 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

16.1 Vorgartenzone WA 1

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzone WA 1 sind mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen.

16.2 Vorgartenzone WA 2

Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzone WA 2 sind keine Stellplätze, Carports oder Zufahrten zulässig. Mindestens 80 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen.

16.3 Befestigte Freiflächen (Terrassen, Stellplätze, Wege- 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.

16.4 Zu begrünende Freiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind vollständig zu begrünen.

Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) oder standortgerechten Laubbäumen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro hochstämmigen Laubbaum ist hierbei eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.

16.5 Tiefgaragenzufahrten

Im WA 1 und WA 2 dürfen Zufahrten zu Tiefgaragen eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten.

17 RÜCKHALTUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Wassersammelsysteme, z.B. Zisternen, zu leiten und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

Den privaten Wassersammelsystemen darf nur Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen sowie von selbständig geführten Fußwegen zugeführt werden. Niederschlagswasser von Parkplätzen bzw. Stellplätzen ist nicht in Wassersammelsystemen aufzufangen.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss bei Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung mindestens 75 l/m² horizontal projizierte Dachfläche und mindestens 7 m³, sowie bei reiner Gartenbewässerung mindestens 25 l/m² horizontal projizierte Dachfläche und mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf der Zisternen ist über Zuleitungskanäle an die örtliche Regen- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Hinweise: Die Versickerung soll über die belebte Bodenzone oder über Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. erfolgen. Ein Versickerungsnachweis ist zu führen.

Zur Brauchwassernutzung ist die entsprechende Broschüre des Kreisgesundheitsamts zu beachten. Demnach ist aus hygienischen Gründen eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers von begrünten Dächern nicht zulässig.

18 ABFALL-, RESTMÜLL-, WERTSTOFF- UND KOMPOSTBEHÄLTER

Abfall-, Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Baugrund

Im Plangebiet sind sehr schwierige Bodenverhältnisse mit problematischem Baugrund vorhanden. Es kann zu Rutschungen bzw. Bodenbewegungen insbesondere infolge anthropogener Eingriffe (Böschungen, Baugruben) kommen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahme bzw. -planung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro werden **dringend empfohlen**.

Es wurde dazu ein geotechnischer Vorbericht durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH&Co.KG, Limburg, erstellt. Dieser Vorbericht ist bei der Stadt Bad Soden am Taunus, Hauptstraße 45, Abteilung Stadtplanung, einsehbar.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Kulturdenkmäler

Grundsätzlich sind denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Bauvorhaben an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-002) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Anordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Soden am Taunus vom 13. April 1970 (StAnz- 22/1970, S.1114) ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III und in der quantitativen Schutzzone C, das Flurstück 11/5 in der Flur 32 liegt in der qualitativen Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 436-035) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus. Die Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen der Stadt Bad Soden am Taunus vom 17. Oktober 1977 (StAnz. 46/1977, S.2202) ist zu beachten.

DIN-Normen und weitere Regelungen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Bürgerhaus Neuenhain der Stadt Bad Soden am Taunus, Hauptstraße 45, Abteilung Stadtplanung, einsehbar.

Artenschutz: Hinweise und Empfehlungen

- Der in der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage vorhandene Gehölzbestand sollte soweit wie möglich erhalten werden. Bei möglichen Konflikten mit der Verkehrssicherheit durch Altbäume mit Totholz sollten alle Möglichkeiten der Funktionserhaltung für den Artenschutz ausgeschöpft werden. Anstatt betroffene Bäume zu fällen ist z.B. das Einkürzen von Stamm und Hauptästen in Erwägung zu ziehen. Starkes liegendes Totholz ist nach Möglichkeit auf der Fläche zu belassen.

- Für die Freiflächenbeleuchtung im gesamten Plangebiet sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, z.B. Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur. Die Leuchten sollten in der Mindestschutzart IP 43 (kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper) und mit einer Ausleuchtung durch Abschirmung in den unteren Halbraum ausgeführt werden.

- Es wird empfohlen, an Gebäuden im Plangebiet spezifische Nistkästen für die Vogelarten Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling sowie Quartierkästen für gebäudebesiedelnde Fledermäuse aufzuhängen oder einzubauen.

Vorschlagslisten I-III

-Vorschlagsliste I (Alte Obstbaumsorten)

Apfel:	Baumanns Renette	Birne:	Williams Christ
	Roter Berlepsch		Gute Luise
	Bittenfelder		Abate Fetel
	Brettacher		Clapps Liebling
	Cox Orangenrenette		
	Danziger Kantapfel	Zwetschge:	Große Hauszwetschge
	Elstar		Wangenheimer Frühzwetschge
	Geheimrat Dr. Oldenburg		Bühler Frühzwetschge
	Goldparmäne		
	Gravensteiner		

sowie Nussbaum

-Vorschlagsliste II (standortgerechte und einheimische Sträucher)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

-Vorschlagsliste III (standortgerechte Laubbäume, klein bis mittelgroß, Trockenheit verträglich)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“

Acer zoeschense „Annae“	Zoescheners Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zügelbaum
Fraxinus ornus „Lousia Lady“	Blumen Esche „Louisa Lady“
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbaum
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde „Rancho“