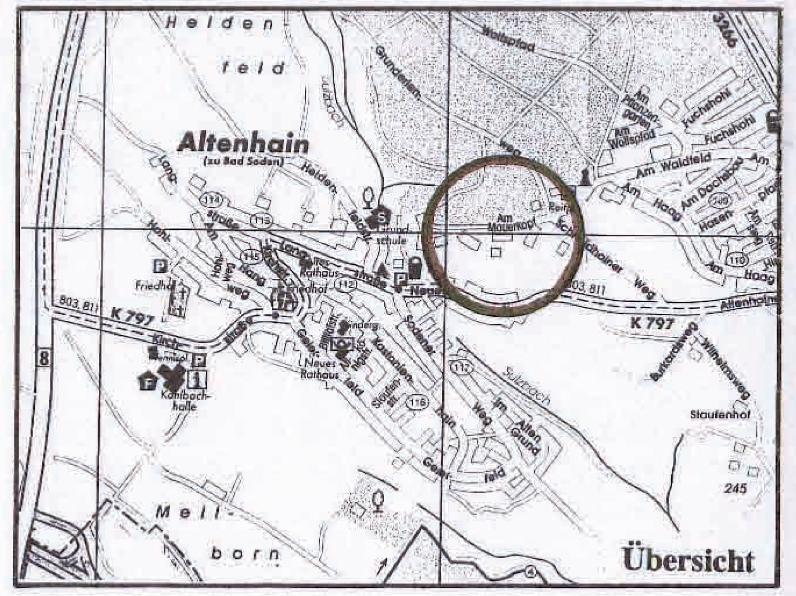
BEBAUUNGSPLAN NR.52 „AM MAUERKOPF“
DER STADT BAD SODEN AM TAUNUS



Planzeichen

(Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990BGBL.1991 I S.58)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

z.B. 0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6 — maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. FH 10,5 — maximale Firsthöhe (FH), an der Talseite des Gebäudes, über dem natürlichen Gelände gemessen

z.B. TH 6,5 — maximale Traufhöhe (TH), an der Talseite des Gebäudes, über dem natürlichen Gelände gemessen

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.0 Bauweise (§9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO) die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

o — offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.0 Verkehrsflächen (§9(1) Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung / Öffentlicher Fußweg

5.0 Grünflächen: Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9(1) Nr. 15, 20 + 25, §9(6) und §5(4) BauGB)

Erhalt von Bäumen

Erhalt von Sträuchern

Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen, Wiesen, Nutzgärten ohne bauliche Anlagen)

Erhaltenswerter Gehölzbestand (Wald)

Fläche für Wald

Landschaftsschutzgebiet

Vorhandene Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Taunus (LSG)

Geplante Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Taunus (LSG)

6.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Artenverwendungsliste

X = Arten der potentiellen natürlichen Vegetation

Bäume

x	Feldahorn	-	Acer Campestre
x	Spitzahorn	-	Acer platanoides
x	Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
x	Sandbirke	-	Betula pendula
x	Hainbuche	-	Carpinus betulus
	Edelkastanie	-	Castanea sativa
x	Buche	-	Fagus sylvatica
	Walnuß	-	Juglans regia
	Zitterpappel	-	Populus tremula
x	Vogelkirsche	-	Prunus avium
x	Traubeneiche	-	Quercus petraea
x	Stieleiche	-	Quercus robur
x	Eberesche	-	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	-	Tilia cordata
	Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
	Bergulme	-	Ulmus glabra
	Mehlbeere	-	Sorbus aria
	Speierling	-	Sorbus domestica
	Elsbeere	-	Sorbus torminalis

Sträucher

x	Feldahorn	-	Acer campestre
	Buchsbaum	-	Buxus sempervirens
	Kornelkirsche	-	Cornus mas
x	Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
x	Haselnuß	-	Corylus avellana
x	Weißdorn	-	Crataegus laevigata u. monogyna
x	Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
	Stechpalme	-	Ilex aquifolium
x	Liguster	-	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
x	Schlehe	-	Prunus spinosa
	Kreuzdorn	-	Rhamanus cathartica
	Faulbaum	-	Rhamnus frangula
x	Hundsrose	-	Rosa canina
	Strauchrosen	-	Rosa spec.
x	Salweide	-	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
	Eibe	-	Taxus baccata
	Wolliger Schneeball	-	iburnum lantana

Heckenpflanzen laubabwerfend

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Weißdorn-Arten	-	Crataegus - Arten
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Heckenpflanzen immergrün

Stechpalme	-	Iex aquifolium
Immergrüner Liguster	-	Ligustrum vulgare Atrivirens
Feuerdorn in Arten	-	Pyracantha in Arten
Eibe	-	Taxus baccata

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes

I. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

In allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die nach § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung nicht störender Handwerksbetriebe nur im Unter-oder Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Nutzfläche von 80 m² zugelassen.

In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
Nr.4 Gartenbaubetriebe
Nr.5 Tankstellen
Nicht störende Gewerbebetriebe sind nur im Unter-oder Erdgeschoss und nur bis zu einer maximalen Nutzfläche von 80 m² zugelassen.

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

2.1 In Nichtvollgeschossen sind gemäß § 20 (3) BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitzurechnen.

2.2 Trauf-, Attika- und Firsthöhen werden nach §16 (2) Nr.4 BauNVO festgesetzt. Sie sind nach §18 (1) BauNVO der Geländeneigung folgend, an der Talseite des Gebäudes zumessen. Bezugspunkt ist die Oberkante des gewachsenen natürlichen Geländes, an der Talseite des Gebäudes.

2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6.50 m, gemessen am Schnittpunkt Oberkante Sparren mit der Außenwand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10.50 m. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachkonstruktion der Dachflächen. Als Attikahöhe gilt die Oberkante des seitlichen Abschlusses des Flachdaches. Kommt es bei Einhaltung der Trauf und Firsthöhe zu einer Zweigeschossigkeit kann diese, wenn sonst alle Festsetzungen eingehalten werden, ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

3.1 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie eine GRZ von 0.1 nicht überschreiten. Jedoch sind Stellplätze und Garagen, aus Gründen der mangelhaften Einsicht in die Neuenhainer Straße zurückgesetzt, wenn möglich senkrecht, anzuordnen, so daß in jedem Falle die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Entscheidung hierüber ist im Einzelfall in Abstimmmung mit der Straßenverkehrsbehörde zu treffen.

3.2 Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß §14 BauNVO, nur im rückwärtigen Teil des Baugebiets entlang der Neuenhainerstraße bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Auf der für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

4.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegenen abgedichtete Zisterne zu leiten oder sollte oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone versickern.
Das Fassungsvermögen dieser Anlage muß mindestens 25 l/qm horizontal projezierte Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisterne ist an die örtlichen Kanalisation anzuschließen.

4.2 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, befestigten Wegen und Hofflächen muß, mit Ausnahme von Stellplätzen und Zufahrten, auf dem Grundstück versickert werden. Wasserrechtliche und nachbarrechtliche Belange müssen hierbei berücksichtigt werden.

4.3 Tiefgaragen müssen im Bereich der als Garten - oder Grünfläche anzulegenden Grundstücksfreiflächen eine im Mittel 0.8 m dicke Erdüberdeckung erhalten, die auch eine Begrünung mit Gehölzen ermöglicht.

4.3 Auf den privaten Grundstücksflächen muß die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

5. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25 BauGB)

5.1 Fensterlose Fassadenabschnitte ab 6.0 m Breite sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2.0 m Fassadenlänge.

5.2 Der im Plan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls, in gleichem Maße oder darüber hinaus, zu ersetzen. Der sonstige vorhandene heimische Bewuchs ist soweit wie möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.
Anrechnung von Gehölzen:
- vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher
- Neupflanzungen von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2.5 – 3.0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens16 – 18 cm oder Obsthochstämme
- Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm

5.3 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

5.4 Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

5.5 Mindestens 60 % der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen der Artenverwendungsliste sein. Der Anteil der Nadelgehölzer wird auf maximal 10 % festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87(1) Ziffer 1 und 3 Hessische Bauverordnung (HBO) in den jeweils gültigen Fassungen bei Fassungsbeschluß des Bebauungsplanes.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Dachgauben sind bis zu einer Breite von 3 m zulässig, sie dürfen 50% der Länge der gesamten Dachflächen nicht überschreiten.

6.2 Staffelgeschosse müssen auf allen Seiten des Gebäudes, von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses, mindestens 1,20 m zurückgesetzt werden.

6.3 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe sowie eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.

7. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Bereiche zwischen der Neuenhainer Straße und der parallel hier zu liegenden vorderen Baugrenze sind, mit Ausnahme der Stellplätze und Zufahrten, vollständig zu begrünen. Der sonstige vorhandene Bewuchs ist soweit als möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Insbesondere ist auf den Erossionsschutz zu achten.

Eine künstliche Terrassierung des Geländes ist nur bis zu einer Fläche von 40 qm zulässig.

8. Gestaltung von Stützmauern und Einfriedungen

Notwendige Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max.1.20 m zulässig. Der Abstand zwischen einzelnen Stützmauern muß mindestens 1.00 m betragen.

An der Straße sind Einfriedungen als offene Zäune und notwendige Stützmauern in einer max. Höhe von 1,20 m zu errichten.
Einfriedungen über Stützmauern dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
Im rückwärtigen Teil des Baugebietes an der Neuenhainerstraße sind zwischen den Nachbargrenzen Hecken und weitmaschige Zäune zulässig.
Auf Grundstücken, die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind, können ausnahmsweise Hecken und weitmaschige Zäune bis zu einer max. Höhe von 1.20 m zur Abwehr von Wildschäden zugelassen werden, soweit dies erforderlich ist.

9. Abfallbehälterplätze

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Nachrichtliche Übernahme

Die bisher bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) schließt weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ein. Die Teilflächen, die bisher nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) waren, sollen mit Ausnahme der Flächen an der Neuenhainerstraße in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) integriert werden. Teile des Landschaftsschutzgebietes (LSG), entlang des öffentlichen Weges am Kinderspielplatz, werden an die Vorgaben des Flächennutzungsplans angeglichen und herrausgenommen.

Hinweise

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

2. Der zu einem Bauantrag georderte Freiflächenplan gemäß § 3 Bauvorlagen-Verordnung ist mindestens im Maßstab 1:2oo anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen für die betreffenden Freiflächen dieses Bebauungsplanes, sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

3. Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung sachgemäß auf Mieten aufzusetzen.

4. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

5. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 2o DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

6. Von denen im Bebauungsplan als erhaltenswerten Gehölzbestand (Wald) ausgewiesenen Bäumen geht bis zu einem Abstand von 35 m um diesen Bereich eine besondere Gefahr aus, da es hier zu Windbruch und Windwurf kommen kann. Dies ist besonders bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, berichtigt BGBL. 1998 I S. 137) in Verbindung mit:
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993 (GVBL. S 655), zuletzt geändert durch Art 19 des Dritten Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBL. I S. 562, 567)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.1998 (BGBL. I S. 2994)
- dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.1996 (GVBL. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBL. I S. 217, 224)
- der Hessischen Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBL. I S. 534), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 17.10.1996 (GVBL. I. S. 456).

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters ~~nach dem Stande vom~~ .... übereinstimmen.
Der Landrat des Main-Taunus-Kreises
Katasteramt
Hofheim, den 09. Jan. 2001 Im Auftrag: Lehr Vermessungsdirektor
~~Mit Genehmigung des Katasteramtes Hofheim vom~~ ....
AZ.: ....

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom 11.03.98
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Bad Sodener Zeitung am 01.04.98
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Beteiligung der Bürger am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 17.05.99 und einer ~~einwöchigen~~ Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 18.05.99 bis 02.06.99
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 14.06.99 bis 14.07.99
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Offenlegung des Planentwurfes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 16.02.00 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.03.00 in der Zeit vom 20.03.00 bis 01.05.2000
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.2000
Bad Soden a.Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Bekanntmachung der Satzung~~sbeschlusses~~ gemäß § 10 BauGB durch Bad Sodener Zeitung am 20.12.2000
Bad Soden a. Ts., den 29.01.01 Bürgermeister: Seudes

Bebauungsplan Nr.52 „ Am Mauerkopf“

Magistrat der Stadt Bad Soden am Taunus
Stadtplanungs - und Hochbauamt

Bearbeitet: Herr Schöll, Frau Haag, Herr Henninger
Gezeichnet:Frau Krell
Geändert: 25.Okt.2000 Kre

Landschaftsplanerische Bearbeitung
Planungsbüro Rademacher

Bearbeitet: Frau Krieger

Stand Okt. 2000